



RAPPORT DE PRÉSENTATION

DIAGNOSTIC

Plan local d'urbanisme approuvé le 19 novembre 2012

PIECE 1A



PLU DE MONTMORENCY

RAPPORT DE PRÉSENTATION

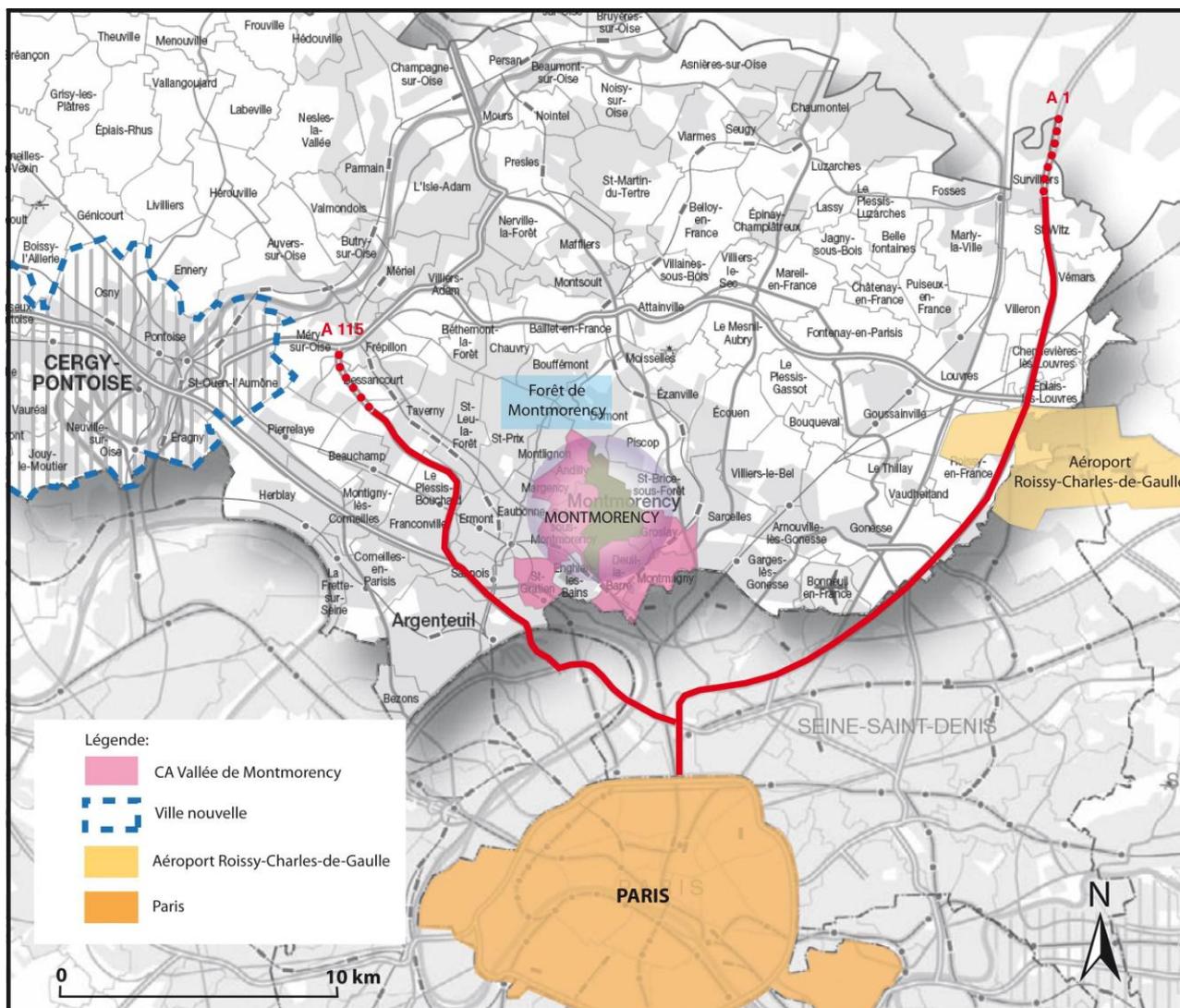
1. LE SITE, HISTOIRE, POPULATION ET LOGEMENT	p.3
1.1. UNE COMMUNE DE L'AIRE URBAINE DE PARIS	p.4
1.2. UNE POPULATION EN COHÉRENCE AVEC LE CONTEXTE LOCAL ÉLARGI.....	p.15
1.3. UNE FAIBLE DYNAMIQUE EN TERMES DE LOGEMENT	p.23
2. DES LOCALISATIONS ÉCONOMIQUES PÉRIPHÉRIQUES.....	p.37
2.1. UNE OFFRE LOCALE LIMITÉE.....	p.38
2.2. COMMERCE, ÉQUIPEMENTS, SERVICES : LES FRAGILITÉS	p.46
3. INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT.....	p.55
3.1. LES ACTIFS MONTMORENCÉENS	p. 56
3.2. DES GRANDES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT EN COMMUN PARFOIS DIFFICILE D'ACCÈS	p. 58
3.3. UN MAILLAGE ROUTIER SOUMIS À UN FORT TRAFIC DE TRANSIT	p. 64
4. UN PATRIMOINE BÂTI ET VÉGÉTAL REMARQUABLE	p.71
4.1. DES FORMES URBAINES ENCORE MARQUÉES PAR L'HISTOIRE DE LA VILLE.....	p. 72
4.2. DES ARCHITECTURES MULTIPLES À FORTE MIXITÉ MORPHOLOGIQUE.....	p. 80
4.3. UN PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE IDENTITAIRE DU TERRITOIRE	p. 93
5. DE FORTES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES ET URBAINE.....	p.103
5.1. UN ESPACE PUBLIC COMPLEXE ET PAS TOUJOURS « CONFORTABLE »	p.104
5.2. LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES SONORES.....	p.106
5.3. DES RISQUES NATURELS À PRENDRE EN COMPTE	p.113
5.4. LA GESTION DE L'EAU.....	p.116
6. UN TERRITOIRE PEU ÉVOLUTIF ET DES MARGES DE MANOEUVRE RÉDUITES, L'EXPOSÉ DES MOTIFS DU PROJET.....	p.119
6.1. DES QUARTIERS À L'IDENTITÉ FORTE.....	p.120
6.2. LA NÉCESSAIRE ADAPTATION DES DOCUMENTS D'URBANISME AFIN DE MIEUX MAÎTRISER LE DEVENIR DU TERRITOIRE	p.126
6.3. LES ATOUTS ET LES CONTRAINTES D'UN ENSEMBLE URBAIN ET PAYSAGER PEU ÉVOLUTIF	p.128
7. LES ÉLÉMENTS DE LA CONCERTATION	p.137
7.1. COMPTE RENDU DE L'ATELIER ITINÉRANT DU 16 JANVIER 2010 MATIN CENTRE-VILLE.....	p.138
7.2. COMPTE RENDU DE L'ATELIER ITINÉRANT DU 16 JANVIER 2010 APRÈS-MIDI BAS-MONTMORENCY..	p.140
7.3. COMPTE RENDU DE L'ATELIER ITINÉRANT DU 30 JANVIER 2010 MATIN HAUT-MONTMORENCY.....	p.142
7.4. COMPTE RENDU DE L'ATELIER ITINÉRANT DU 16 JANVIER 2010 APRÈS-MIDI PAMPELUMES.....	p.144
8. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT, LE PADD.....	p.147
8.1. AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS.....	p.148
8.2. VALORISER LE PATRIMOINE VÉGÉTAL	p.148
8.3. CRÉER/RENFORCER LES CONDITIONS DU RAYONNEMENT DE LA VILLE.....	p.149
9. ANNEXE : REPÉRAGE DES ARBRES REMARQUABLES.....	p.151



LE SITE, HISTOIRE, POPULATION ET LOGEMENT

1.1. UNE COMMUNE DE L'AIRE URBAINE DE PARIS

1.1.1. Éléments de cadrage

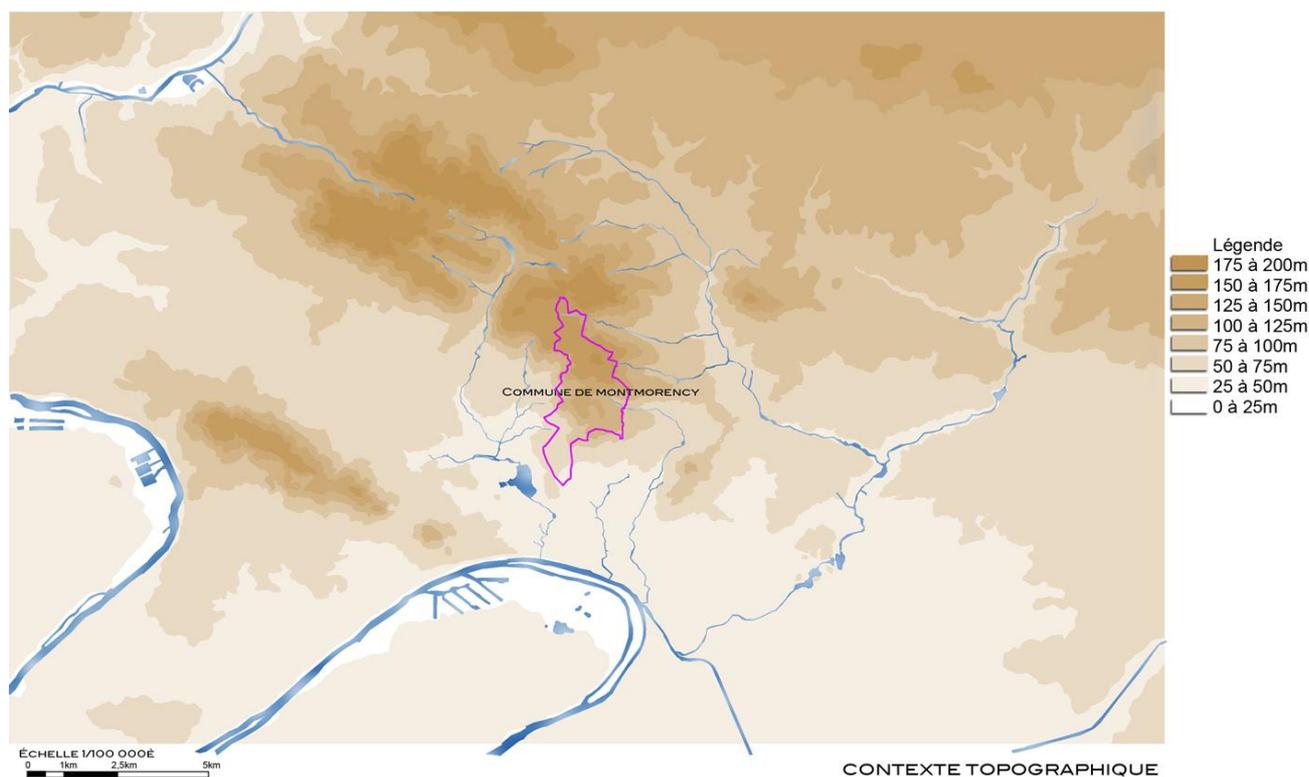


La commune de Montmorency, située à 15 km au nord de Paris, est à l'orée de la vallée et de la forêt de Montmorency et à 5 km environ de la Seine. Elle se trouve au bout d'un éperon boisé qui domine la vallée de Montmorency à l'ouest, et la Plaine de France à l'est. Historiquement cette situation lui a conféré une importance stratégique à la fois militaire et commerciale. Le contrôle du commerce fluvial avec l'imposition de droits de péage aux bateliers naviguant sur la Seine et le contrôle militaire de l'accès à la vallée par la construction de forteresses diverses. Cette situation dominante de site défensif constitue l'origine même du territoire. Sa superficie couvre environ 520 hectares dont aujourd'hui 432 ha urbanisés.



1.1.2. Des unités topographiques identifiantes

La topographie confère une identité singulière à la commune. Le territoire peut se décomposer en grandes entités de plateaux et de pentes. La lecture du paysage est ici conditionnée par la succession de 3 plateaux, d'un coteau très mouvementé dans la partie intermédiaire et d'un coteau plus doux descendant vers la plaine du sud. Enfin on retrouve en différents points de petites élévations, donnant un ensemble de vues lointaines vers le sud du territoire. Ces caractères topographiques seront fortement ressentis dans le vécu du territoire.



La commune peut se décomposer en quatre unités topographiques :

1. Le promontoire

Superficie de 50 hectares. Le piton rocheux, sur lequel est implantée la collégiale, fut à l'origine le site d'un ancien fort, dont quelques murs subsistent toujours. Le centre historique de la ville s'est développé à l'abri de ce fort. La complexité topographique du secteur a induit l'organisation viaire et la morphologie urbaine du centre-ville. On a d'abord une forte pente orientée au sud qui se décompose en deux coteaux orientés l'un à l'est, l'autre à l'ouest, et un éperon central d'une altitude moyenne de 125 mètres. C'est sur cette première dépression que s'est construit le centre historique, qui correspond toujours au centre-ville actuel. Les sinuosités des courbes de niveau ont ainsi engendré deux talwegs dans lesquels ont été implantés, à l'ouest, la rue de Margency (vallée des Montries) et à l'est, la rue de l'Ermitage. Au sud de la place Roger-Levanneur, les courbes de niveau redeviennent extrêmement sinueuses et on observe de fortes ruptures de pente. Au sud-est du centre ancien, un troisième talweg, d'orientation nord-sud suit sensiblement le tracé de la rue du Jeu-de-l'Arc. Ce talweg tourne ensuite autour du piton rocheux sur lequel est implantée la collégiale. Il est le support de la rue Saint-Valéry et du boulevard de l'Orangerie.

2. Le plateau

Superficie de 110 hectares. D'une altitude moyenne de 160m, le fort de Montmorency est implanté au point le plus haut de la commune (186m), au bout de l'éperon, jadis avec des vues panoramiques sur la Plaine de France et la vallée de Montmorency. Ces vues sont aujourd'hui bloquées par les boisements. C'est sur ce plateau que se sont développées la plupart des constructions des années 60, 70 et 80 (tissu urbain dense de logements collectifs et de lotissements, d'équipements sportifs).

3. Les coteaux (pentes raides et pentes douces)

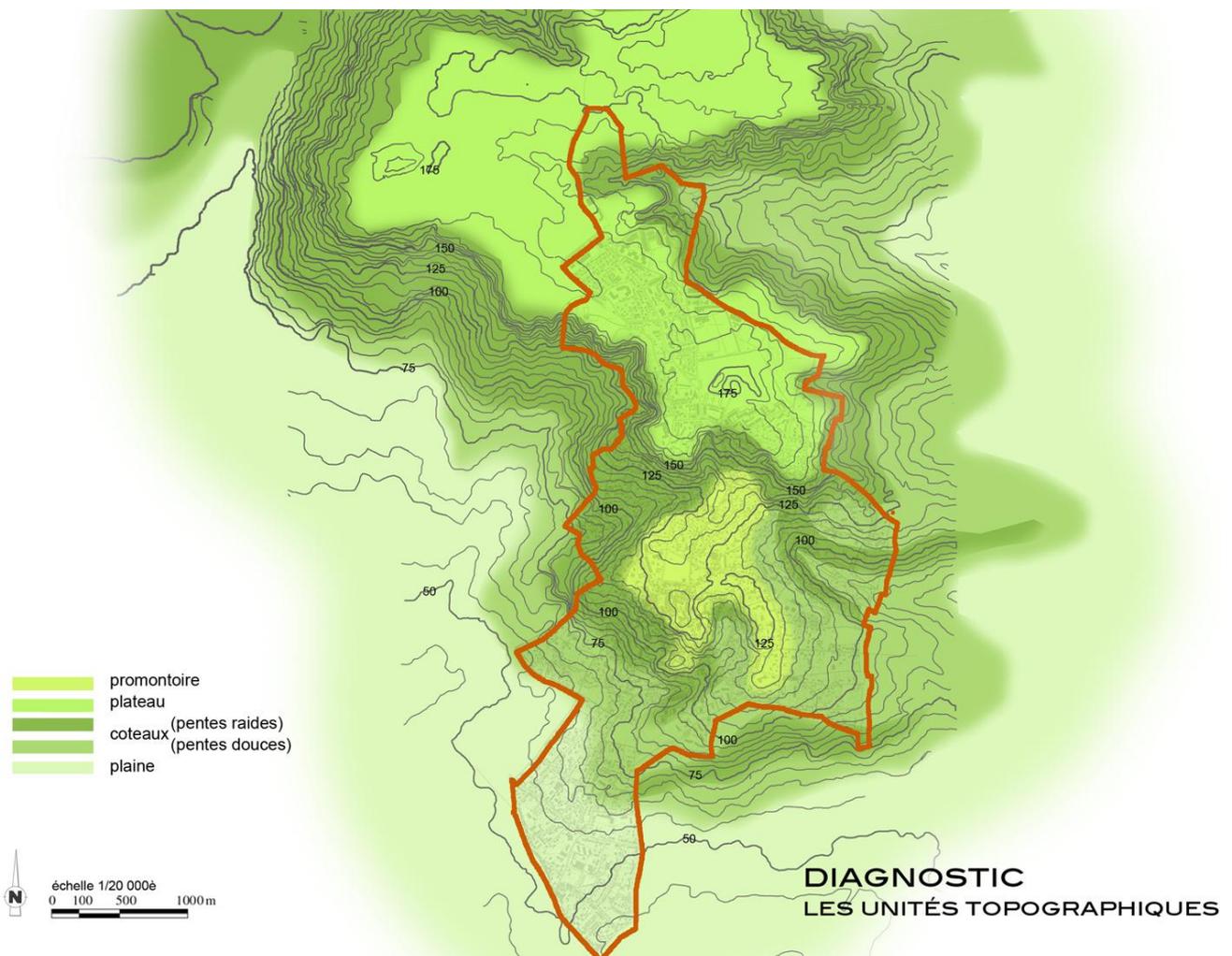
Superficie de 280 hectares. Ces coteaux ont une topographie très mouvementée et complexe, et c'est sur les pentes ensoleillées et orientées vers le sud qu'ont été construites

les premières demeures hors du mur d'enceinte de la ville historique (château de Le Brun / Crozat ; L'Ermitage). Les maisons bourgeoises du 18^e et du 19^e siècles profitaient des vues lointaines vers le sud, comme aujourd'hui les immeubles, maisons de retraites et l'hôpital récent (actuellement avec des vues vers la Défense, la Tour Eiffel et Montmartre). Les coteaux périphériques du quartier des Champeaux à fort dénivelés sont également caractérisés par un ensemble de bois protégés, ainsi que de forts dénivelés. A l'ouest du plateau, après le boulevard des Briffaults qui limite l'urbanisation, aux lieux dits «Les Sources» et «La Folie», la pente du terrain devient soudain très forte et peut atteindre 15% dans certains secteurs.

4. La plaine

Superficie de 80 hectares. Cette partie basse d'altitude moyenne de 60 mètres s'étend doucement du centre-ville vers la voie de chemin de fer et les communes d'Enghien-les-Bains et de Deuil-la-Barre. Suite à l'édification de la ligne de chemin de fer, c'est dans cette plaine que se sont construits la plupart des pavillons pendant tout le 20^e siècle.

Sa proximité avec la gare, et sa pente faible de 4%, rend cette plaine facilement accessible pour les cyclistes et les personnes à mobilité réduite.

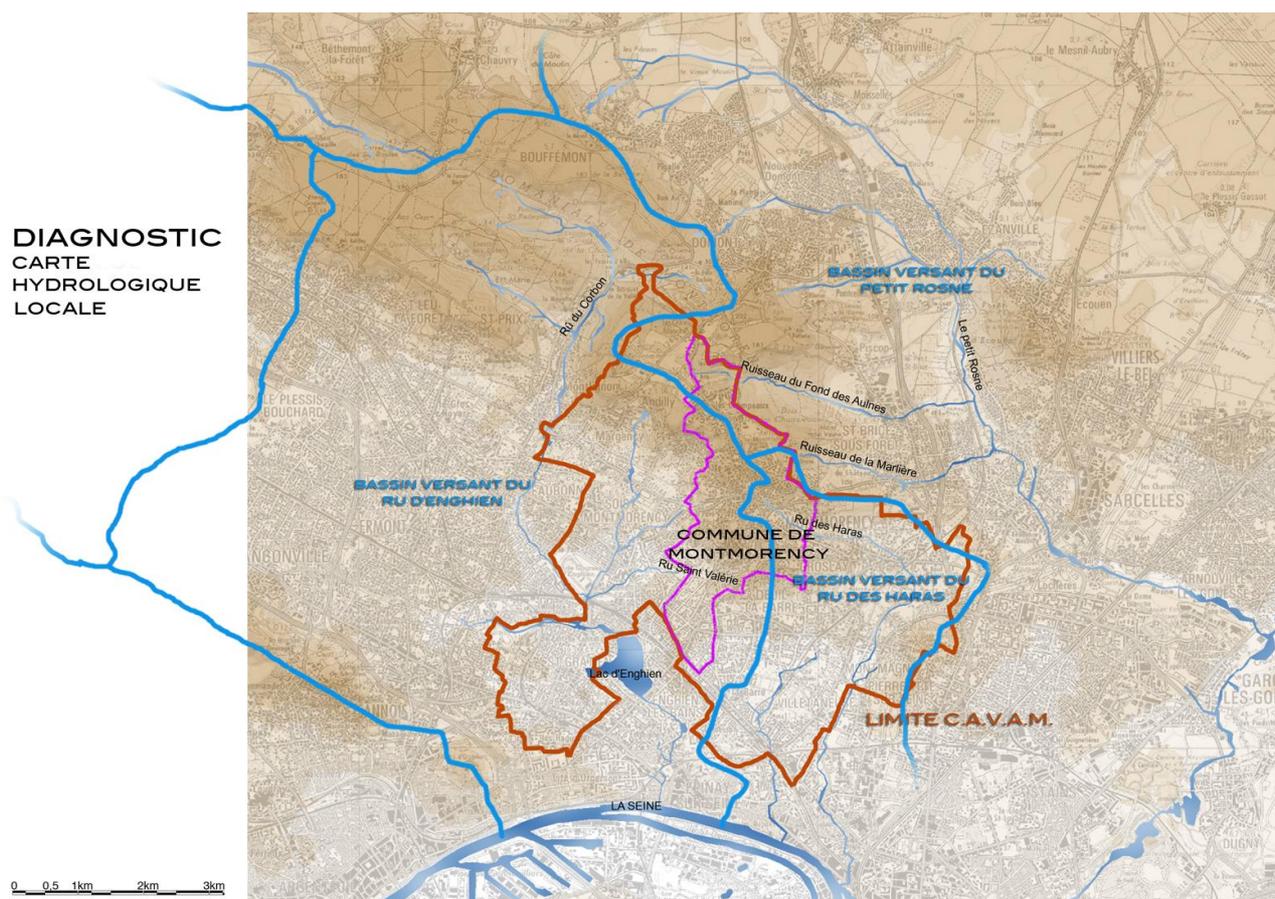


Géologie

Le territoire de Montmorency est constitué d'un empilement de couches suivant un tracé nord-sud, depuis le sommet de la butte jusqu'au fond de la Vallée de Montmorency. Les principaux terrains sont composés de sables. Le versant sud de la butte et les entailles du nord sont modelés dans les sables de Fontainebleau, épais de près de 50 mètres. Puis les sables de Monceau, épais seulement de quelques mètres, tapissent les marges méridionales du territoire. On retrouve

également des terrains imperméables composés d'argiles et de marnes occupant une grande partie de la Vallée d'Enghien-Montmorency. C'est à leur niveau que se situent des bancs de gypse. Il s'agit de fait du plus important lit de gypse d'Europe. Des carrières accompagnées de plâtrières ont été ouvertes au 19^e siècle. Elles ont été exploitées jusqu'à la fin du 19^e siècle dont notamment la carrière dite du «Trou-du-Loup» sur la commune de Soisy-sous-Montmorency, à proximité immédiate de Montmorency. Dans ces secteurs, le gypse présente le risque d'être karstifié, c'est-à-dire d'être sujet à une dissolution naturelle qui en fait un matériau instable capable d'engendrer des désordres en surface. Il faut signaler également la présence sur la commune de plusieurs carrières abandonnées.

Réseau hydrographique



Le réseau hydrographique de Montmorency résulte des caractéristiques géologiques de ce territoire, notamment de la superposition de terrains perméables et imperméables. La commune est à cheval sur trois bassins versants.

Au nord, **le bassin versant du petit Rosne** se décompose en trois bassins élémentaires :

- deux bassins tributaires du ru du Fond des Aulnes. Un fossé traverse le bois de la Serve, et, à la source de la Patte d'oie, rejoint le ruisseau du Fond des Aulnes.
- un bassin tributaire du ru de la Marlière
- À l'est **le bassin versant du ru des Haras**. Le ru des Haras (long de 6,3 kilomètres) naît dans le vallon des Haras (voir la fontaine) et se jette dans la Seine après avoir traversé, en souterrain pour l'essentiel, les territoires de Groslay, Montmagny et Villetaneuse.



- À l'ouest et au sud, **le bassin versant du ru d'Enghien**. Le ru Saint-Valéry, né en haut du boulevard de l'Orangerie, était à une époque la source du plan d'eau du Parc Crozat. À Soisy II rejoint le ruisseau des Trois-Communes qui alimente le lac d'Enghien.

La commune de Montmorency est en amont de tous ces bassins, qui correspondent aujourd'hui, comme la commune Montmorency elle-même, essentiellement à des zones urbanisées.

1.1.3. Contexte historique

Les origines médiévales

Le lieu a été confié par le roi de France Robert II en 997 à Bouchard le Barbu, petit baron installé à l'origine sur l'île Saint-Denis. Ce seigneur tirait des revenus des droits de péage perçus sur les bateliers naviguant sur la Seine et de ses incursions prédatrices sur les terres de l'abbaye de Saint-Denis. Il est le fondateur d'une lignée qui donne au pays six connétables, douze maréchaux et quatre amiraux. Cette famille, l'une des plus illustres de l'histoire de France, prend au 12^e siècle le nom de Montmorency et s'attribue le titre de « Premiers barons chrétiens ».

Durant la guerre de Cent Ans, la ville est prise plusieurs fois et ravagée, comme toute la région, en particulier en 1358 avec la Jacquerie et en 1381. Les guerres de religion provoquent également de nombreuses destructions dans la ville et ses alentours, en particulier du fait des Ligueurs en 1589. Durant l'Ancien Régime, Montmorency a eu un rôle administratif notable comme chef-lieu du duché et subdélégation de l'intendance de Saint-Germain, c'était un lieu de passage et un marché important.

À la fin du 19^e siècle, on retrouvera lors du réaménagement de la place du Marché plusieurs centaines de corps : ceux des Montmorencéens massacrés par les Ligueurs.

La ville est remise à Henri de Bourbon, prince de Condé, époux de Charlotte Marguerite de Montmorency, lorsqu'Henri II de Montmorency est décapité en 1632 sur ordre de Richelieu et de l'autorité royale. Les Condé ayant pris parti pour la Fronde, la ville et ses environs sont de nouveau livrés aux pillages et aux destructions.

Un hôte illustre qui a marqué les mémoires

Le séjour de Jean-Jacques Rousseau a durablement marqué l'histoire de la ville. Il trouva refuge à Montmorency, tout d'abord à l'Ermitage, chez madame d'Épinay, d'avril 1756 à décembre 1757 puis au Mont-Louis, ainsi que chez le maréchal de Montmorency-Luxembourg, jusqu'au 8 juin 1762.

Le célèbre philosophe fréquente à cette époque le salon littéraire de madame d'Épinay au château de la Chevrette à Deuil-La-Barre. Celle-ci lui met à disposition une petite demeure à un kilomètre environ du bourg de Montmorency : l'Ermitage. L'écrivain emménage en avril 1756 ; mais pris de passion pour madame d'Houdetot, la jeune belle-sœur de madame d'Épinay, il se brouille avec son hôtesse et doit quitter précipitamment les lieux en décembre 1757. Un de ses amis, M. Mathas, procureur fiscal du prince de Condé, lui propose alors une petite maison rustique située au « Petit Montlouis », dans le bourg même de Montmorency. La maison, en piteux état, demande de sérieux travaux d'aménagement. Entre mai et août 1759, le maréchal de Montmorency-Luxembourg, voisin de Rousseau, met à sa disposition le petit château de Le Brun pour lui permettre d'être plus à son aise pendant le plus gros des travaux. Rousseau écrivit au Montlouis ses plus grandes œuvres, Julie ou la Nouvelle Héloïse, Du Contrat social et L'Émile qui provoquera son départ de France en 1762.

Sous la Révolution

De 1689 à novembre 1832, la ville change 8 fois d'appellation. Elle s'appelle « Anguien » (devenu plus tard Enghien) de 1689 à 1790 à la demande du prince de Condé avant de retrouver son nom en 1791 mais celui-ci resta toujours d'usage. La ville fut rebaptisée « Émile » en 1793 jusqu'en 1813 par décision de la Convention en hommage au grand philosophe. En 1794, le cercueil de Jean-Jacques Rousseau reste exposé une nuit sur la place du Marché (rebaptisée à cette époque

«place de la Loi») durant le transfert de ses cendres du parc d'Ermenonville où il est d'abord inhumé, au Panthéon à Paris. Cet événement donne lieu à de nombreuses manifestations de ferveur envers l'écrivain. La ville est de nouveau rebaptisée Enghien au retour de Louis XVIII en 1814, puis Montmorency durant les Cents-Jours puis de nouveau Enghien à la Restauration en 1815.

Montmorency au 19^e siècle

Montmorency retrouve sa vocation de villégiature et de nombreuses célébrités d'alors fréquentent le lieu : la duchesse de Berry, la famille impériale, Boïeldieu, Rachel, Louis Blanc, l'historien Michelet, Richard Wagner, etc. ... On y vient à l'auberge du Cheval blanc sur la place du Marché. On se promène à dos d'âne dans la forêt ou parmi les vergers pour y cueillir en saison les fameuses cerises.

Montmorency retrouve définitivement son nom en 1832, Enghien désignant alors la station thermale naissante au bord de l'étang dit de Montmorency (ou de Saint-Gratien) qui devient lors de la création de la commune d'Enghien-Les-Bains en 1850 le lac d'Enghien. Ce découpage ampute les communes limitrophes de territoire dont les pertes sont compensées par des cessions d'autres territoires en 1862 au détriment de Montmorency. La ville doit alors céder, à Deuil-la-Barre, la pointe du quartier des Coutures et Groslay une partie de son territoire du quartier de la Rue. Le développement de la ville thermale constitue rapidement le nouveau pôle économique de la vallée au détriment de Montmorency, qui n'est plus alors qu'essentiellement vouée à l'habitat résidentiel.

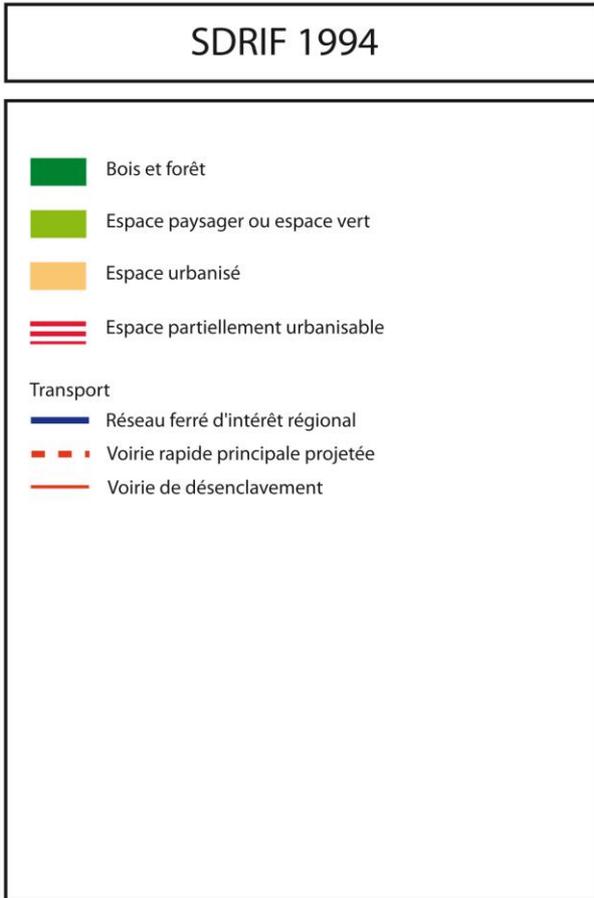
Suite à l'insurrection de 1830, de nombreux notables polonais trouvent refuge à Montmorency. Plusieurs monuments dans la collégiale évoquent leur présence ainsi qu'un important carré du cimetière des Champeaux, où est enterré en 1855, parmi tant d'autres compatriotes, Adam Mickiewicz poète, écrivain et héros national en Pologne avant le transfert de ses cendres à Cracovie en 1890.

La guerre de 1870 constitue une période sombre de l'histoire de la ville, occupée près d'un an par les Prussiens. Cette occupation s'accompagne de nombreuses déprédations et restrictions pour la population qui doit s'affranchir d'une contribution de 400 000 francs de l'époque avant le retrait des troupes ennemies.

1.1.4. Contexte supra-communal

Le SDRIF (Schéma directeur de la Région Ile de France)

Dans le SDRIF de 1994, quelques orientations ont été formulées concernant la Vallée de Montmorency définie comme un territoire accueillant près d'un tiers de la population du Val-d'Oise mais constituant une «poche» importante de sous-emploi. La vallée devait profiter de nouvelles infrastructures pour le désenclaver en améliorant sa liaison avec la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, Roissy, La Défense et le secteur de la Plaine Saint-Denis, pour asseoir des projets urbains mixtes et diversifiés et affirmer de véritables centralités.



Le territoire de Montmorency n'est pas au cœur des orientations stratégiques du prochain SDRIF mais il est concerné indirectement par les mesures suivantes :

- Densification du pôle de la gare d'Ermont / Eaubonne aujourd'hui réalisée.
- Création ou maintien de quelques espaces de loisirs à Groslay, Montmagny, Deuil-la-Barre et Andilly.
- Réalisation de la tangentielle nord qui desservira la gare d'Epina y – Villetaneuse en limite sud de la commune de Montmagny.

Et directement par celles-ci :

- Préservation des buttes de Sannois et de Montmorency, identifiées comme nœuds du réseau de biocorridors du secteur.
- Réalisation de l'avenue du Parisis, facilitant les déplacements vers l'est du Val-d'Oise.

La communauté d'agglomération de la Vallée de Montmorency

Le périmètre intercommunal coïncide globalement avec celui du bassin d'habitat de la Vallée de Montmorency sud, qui inclut en plus Enghien-les-Bains. Le territoire appartient à l'aire urbaine de PARIS selon la définition de l'INSEE.

Définition des ensembles urbains selon l'INSEE

Aire urbaine : C'est un ensemble continu formé par un **pôle urbain** et par sa **couronne périurbaine**.

Pôle urbain : C'est une **unité urbaine** où se trouvent au minimum 5000 emplois.

Couronne périurbaine : Ce sont les communes dont 40% de la population active résidente travaille dans une autre commune de l'aire urbaine (c'est-à-dire dans le pôle urbain ou dans une autre commune de l'aire urbaine), sous réserve de contiguïté. Il s'agit de «**commune monopolarisée**».

Unité urbaine : C'est une commune ou un ensemble de communes dont plus de la moitié de la population réside dans une zone agglomérée de plus de 2000 habitants, dans laquelle aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres.

Montmorency est membre de la communauté d'agglomération de la vallée de Montmorency (CAVAM). Créée le 1^{er} janvier 2002, elle comprend huit communes, Andilly, Margency, Montmorency, Groslay, Soisy-sous-Montmorency, Saint-Gratien, Deuil-la-Barre, Montmagny. Les compétences de la CAVAM se subdivisent en compétences obligatoires, optionnelles et facultatives.

La CAVAM ne concerne qu'une partie de la région naturelle dite de la Vallée de Montmorency, dépourvue de cours d'eau malgré son nom. La vallée dans son ensemble s'étend du nord au sud entre la forêt de Montmorency et la butte de Cormeilles, et d'est en ouest du lac d'Enghien à la vallée de l'Oise.

Dans le cadre de ses compétences, la CAVAM adhère à plusieurs organismes intercommunaux :

- Le syndicat EMERAUDE de collecte et traitement des ordures ménagères
- le SIEREIG pour le réseau de transports en commun Valmy
- le syndicat intercommunal pour l'assainissement de la région d'Enghien-les-Bains (SIARE) depuis janvier 2006
- l'établissement public d'aménagement de la Plaine de France pour le Parc technologique de Saint-Leu à Montmagny et la Butte-Pinson

Parmi les actions menées par la CAVAM, sont à retenir :

- La dotation d'une taxe professionnelle unique (au taux unifié en 2007 de 18,97 %) qui se substitue aux taxes professionnelles de chacune des villes.
- Un programme local de l'habitat intercommunal (PLH) établi en 2006 pour une durée de 6 ans.
- Un projet de territoire intercommunal qui a été transmis à la Région Île-de-France pour servir de contribution à l'élaboration du SDRIF avant le lancement d'un SCOT (Schéma de cohérence territorial).



COMPETENCES OBLIGATOIRES :

- **La politique de développement économique** : les missions portent sur la création, l'aménagement et l'entretien de zones d'activité économique. La gestion des principales zones d'activité est prise en charge et des initiatives sont également engagées visant à favoriser un développement économique.
- **L'aménagement de l'espace communautaire** : la communauté est responsable de la mise en place d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), de la création et de la gestion des zones d'aménagement concerté déclarées d'intérêt communautaire (ZAC) et de l'organisation des transports urbains sur les 8 communes concernées.
- **L'équilibre social de l'habitat** : la CAVAM est compétente dans la définition d'une politique du logement dans le cadre d'un PLHI (plan local d'habitat intercommunal). Le PLH en cours (2006-2012) a été adopté depuis octobre 2006. Des études ont été lancées pour le PLHI suivant 2012-2018.
- **La politique de la ville** : l'objectif est de favoriser les dispositifs de développement urbain, local et d'insertion, notamment par l'économie. Est assuré pour cela le financement destiné au fonctionnement des deux missions locales du territoire (structures d'accueil et d'orientation pour les jeunes âgés de 16 à 25 ans) : Deuil-la-Barre, dont dépendent 7 communes de la CAVAM et Saint-Gratien.
- **Aire d'accueil Gens du Voyage**

COMPETENCES OPTIONNELLES :

- **La voirie et les parcs de stationnement** : la CAVAM se charge de la création, de l'aménagement et de l'entretien des voies et des parcs de stationnement dont le classement dans le patrimoine de l'agglomération est adopté en fonction de plusieurs critères permettant de définir l'intérêt communautaire.
- **La protection et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie** : la collecte, l'élimination et la valorisation des déchets ménagers constituent l'essentiel des compétences de la communauté dans ce domaine. La CAVAM développe aussi une action dans la lutte contre la pollution de l'air et les nuisances sonores ainsi que les dégradations provoquées par les graffitis.
- **Assainissement** : la CAVAM prend en charge la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales, ainsi que la réalisation de tous les travaux et les études nécessaires dans ces domaines. Elle exerce également un contrôle et un entretien facultatif des installations d'assainissement autonomes.

COMPETENCES FACULTATIVES :

- Contribution à la programmation de spectacles et de manifestations culturelles et sportives d'intérêt communautaire
- Soutien à l'enseignement artistique spécialisé (musique, danse, théâtre...) par la mise en œuvre d'actions ou de participations financières à des actions d'intérêt communautaire tendant à la coordination des enseignements ainsi qu'à l'harmonisation de l'offre et la mutualisation des moyens.
- Etude, réalisation, gestion et maintenance d'un réseau informatique des bibliothèques du territoire
- Création, aménagement, entretien et gestion d'un centre nautique intercommunal
- Création d'un service intercommunal de police municipale

CONCLUSIONS ET ENJEUX

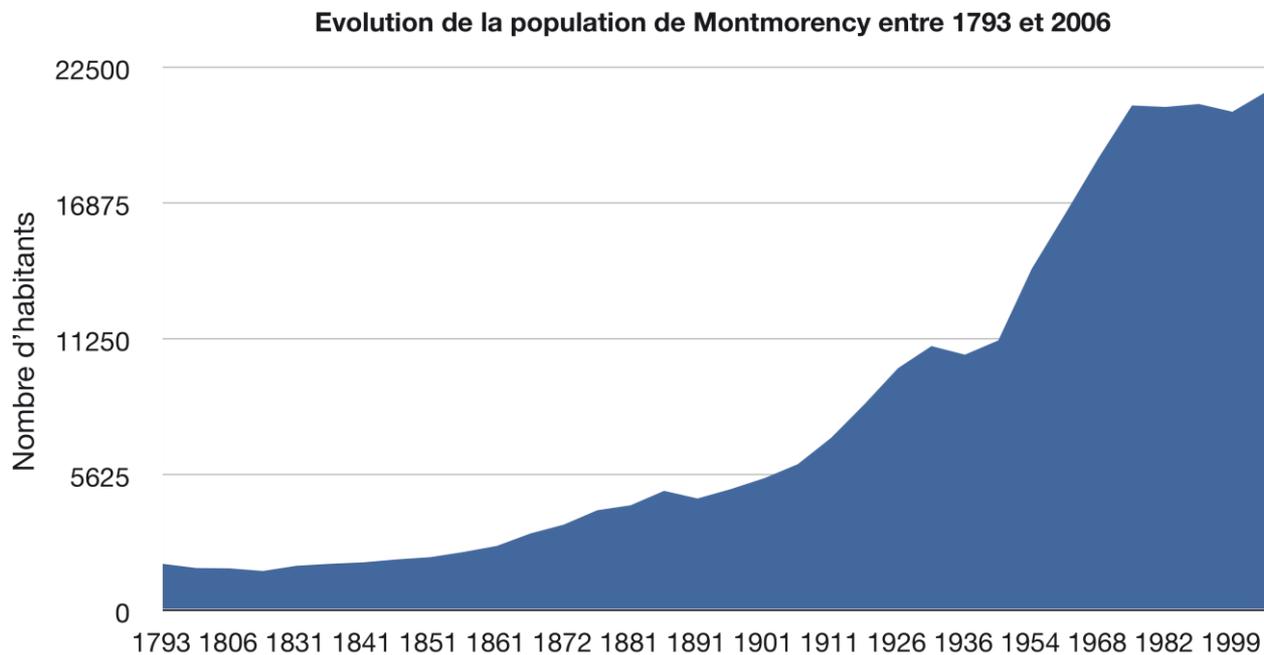
Riche d'une histoire ancienne, Montmorency est une ville dont l'existence et l'évolution ont été fortement déterminées par les caractéristiques topographiques du territoire. Aujourd'hui, sa pratique quotidienne est toujours liée à ce caractère. Cœur de la vie locale élargie dans les siècles passés, la commune n'est plus aujourd'hui au centre des orientations stratégiques urbaines régionales définies dans le cadre du SDRIF, même si son importance régionale est toujours réelle, en particulier en terme de traces historiques, anciennes ou récentes.

Riche d'une histoire ancienne, Montmorency est une ville dont l'existence et l'évolution ont été fortement déterminées par les



1.2. UNE POPULATION EN COHÉRENCE AVEC LE CONTEXTE LOCAL ÉLARGI

1.2.1. Evolution démographique des derniers siècles



Au milieu du 17^e siècle, après des épisodes historiques mouvementés, la population de Montmorency compte environ 1500 habitants et ceci jusqu'au début du 19^e siècle. Vers 1866 (3126 habitants), un mouvement de croissance de la population s'amorce avec la mise en service d'une ligne de chemin de fer reliant Montmorency à Enghien puis Paris, et l'implantation concomitante de lotissements. La population continue d'augmenter jusqu'à la Seconde Guerre mondiale, mais irrégulièrement.

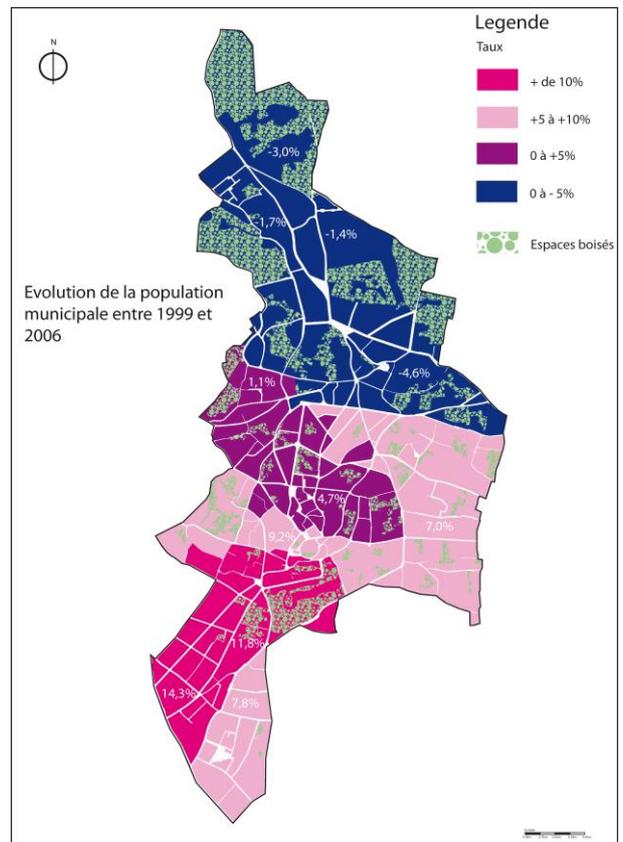
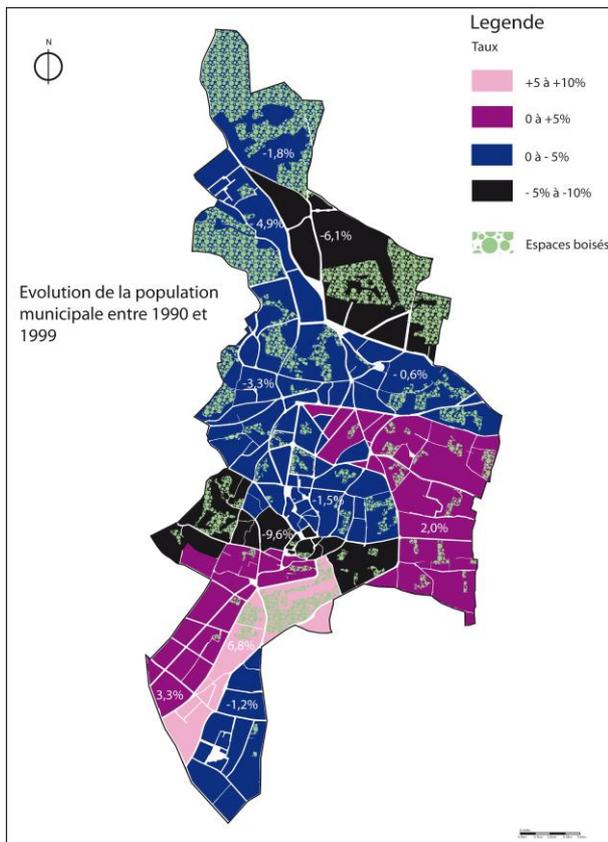
Dans les cinquante dernières années, l'évolution de la population de Montmorency s'est faite en deux phases principales :

- Une première phase de forte croissance qui a débuté après-guerre et s'est poursuivie jusqu'au milieu des années 70 dans l'élan de forte expansion démographique de l'agglomération parisienne.
- Depuis, dans une seconde phase, la population n'augmente plus et s'est stabilisée autour de 21000 habitants (21 438 habitants en 2008, 21 429 habitants en 2009) alors que dans le même temps la population de la communauté d'agglomération et du département continue d'augmenter.



Evolution de la population											
	1962	1968	1975	1982	Taux 75-82	1990	Taux 82-90	1999	Taux 90-99	2006	Taux 99-06
Montmorency	16 369	18 691	20 860	20 798	-0,34%	20 920	+0,58%	20 576	-1,64%	21 416	+4,08%
Variation		+2322	+2169	-71		+122		-344		+840	
CAVAM		78 208	88 845	91 480	+2,96%	98 193	+7,33%	101 782	+3,65%	108 759	+6,85%
Val-d'Oise		693 269	840 885	920 598	+9,47%	1 049 598	+14,01%	1 105 224	+5,29%	1 157 054	+4,68%

Source: RGP – 2006



Variations démographiques annuelles comparées en %												
	De 1975/1982			De 1982/1990			De 1990/1999			De 1999/2006		
	Global	Solde naturel	Solde migrat.									
Montmorency	0,00%	0,50%	-0,60%	0,10%	0,30%	-0,20%	-0,20%	0,10%	-0,30%	0,60%	0,10%	0,40%
CAVAM	0,40%	0,60%	-0,20%	0,90%	0,60%	0,30%	0,40%	0,60%	-0,20%	1,00%	0,70%	0,30%
Val-d'Oise	1,30%	0,90%	0,40%	1,70%	1,00%	0,70%	0,60%	0,90%	-0,30%	0,70%	0,90%	-0,30%

Source : RGP - 2006



De 1975 à 1999, le solde migratoire de Montmorency a toujours été négatif et le solde naturel n'a jamais été assez élevé (très inférieur aux taux départementaux) pour compenser cette perte de population entraînant en conséquence sur cette période une légère baisse de la population totale. Cependant, on observe, depuis 2000, une nouvelle tendance à la hausse, fruit d'un solde migratoire redevenu positif alors que le solde naturel reste très bas.

Solde naturel et migratoire						
Montmorency	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Naissances	1 974	2 613	2 346	2 547	2 577	
Taux de natalité en ‰	19,1	19,1	16,0	15,3	13,8	13,3
Décès	1 376	1 511	1 579	2 116	2 311	
Taux de mortalité en ‰	13,3	11,1	10,8	12,7	12,4	12,1
Solde naturel	598	1 102	767	431	266	168
Solde migratoire	1 724	1 067	-829	-309	-610	672
Variation totale	2 322	2 169	-62	122	-344	840

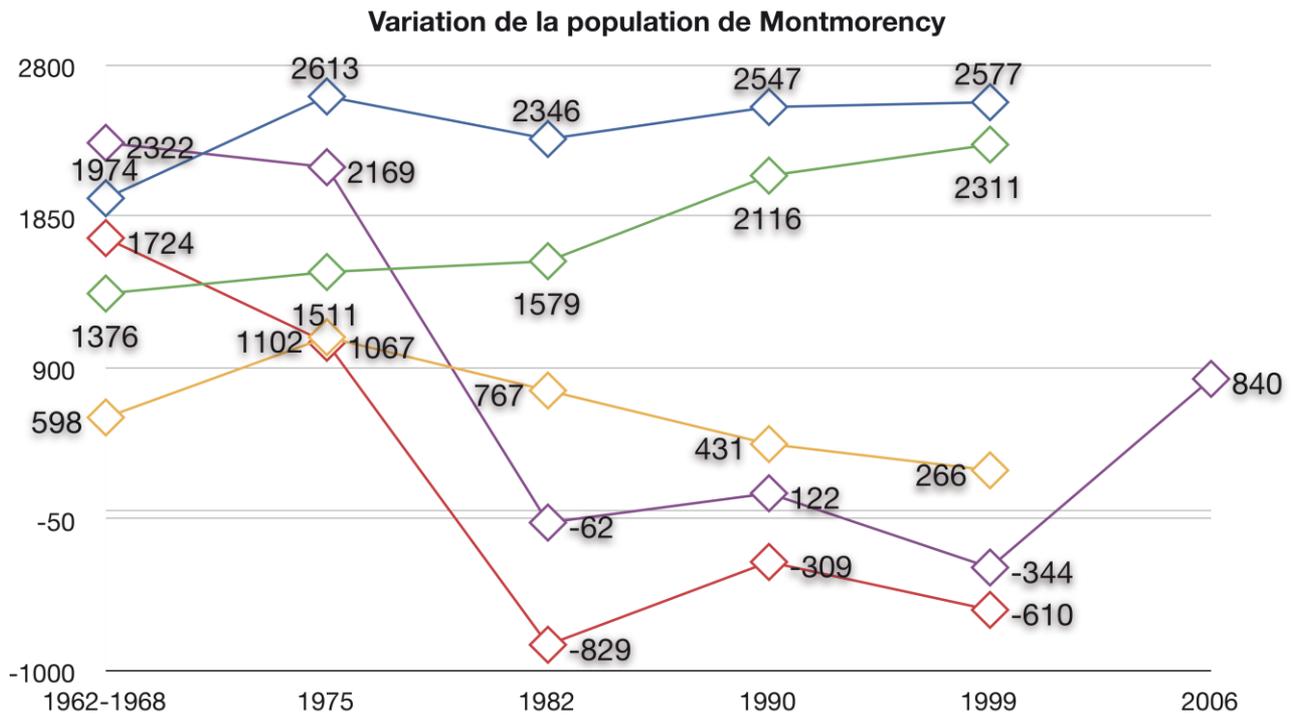
Source: RGP - 2006

1.2.2. Le solde naturel

La baisse continue du solde naturel depuis 1975 est le résultat de la baisse relative du nombre de naissance alors que le nombre de décès est resté stable sur la période. Cependant, si le contexte local, le taux de natalité, sur la période 1999-2006, à l'échelle de la CAVAM (14,3‰) est à peine supérieur à celui de Montmorency, le taux de mortalité est nettement inférieur (7,6‰).

1.2.3. Le solde migratoire

C'est le solde migratoire qui détermine la forte augmentation de la population de la commune jusqu'en 1975. L'inversion de tendance depuis cette date a entraîné la baisse globale de la population et la nouvelle augmentation depuis 2000.



1.2.4. Une population de moins en moins jeune

Population totale par âge à Montmorency en 1999 et 2006									
	0 à 9 ans	10 à 19 ans	20 à 29 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 59 ans	60 à 69 ans	70 ans et plus	Total
Valeur absolue 2006	2 673	2 849	2 289	2 955	3 120	2 879	1 855	2 797	21 416
Taux 2006	12,48%	13,30%	10,68%	13,79%	14,56%	13,44%	8,66%	13,06%	100,00%
Valeur absolue 1999	2 372	2 663	2 481	2 922	3 012	2 656	1 716	2 754	20 576
Taux 1999	11,52%	12,94%	12,05%	14,20%	14,63%	12,90%	8,33%	13,38%	100,00%
CAVAM Taux 2006	13,46%	13,54%	13,11%	14,41%	14,61%	13,07%	7,61%	10,13%	100,00%
France Taux 2006	12,37%	12,69%	12,53%	13,86%	14,09%	13,29%	8,85%	12,28%	100,00%

Source : RGP - 2006

Avec un indice de jeunesse de 1,18, la population est globalement âgée par rapport au contexte régional et communautaire (1,27) mais pas par rapport à la France (même indice). Un élément peut perturber néanmoins l'appréciation réelle de la structure par âges de la population : c'est la présence de nombreuses structures d'accueil pour personnes âgées sur le territoire communal. Ainsi la tranche d'âge des plus de 70 ans est nettement supérieure que celle de l'échelle communautaire ou nationale.

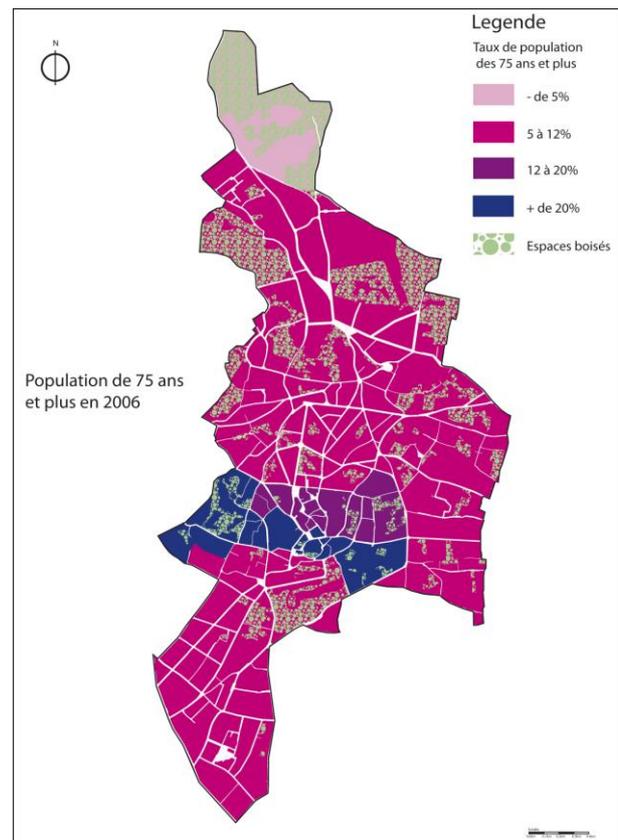
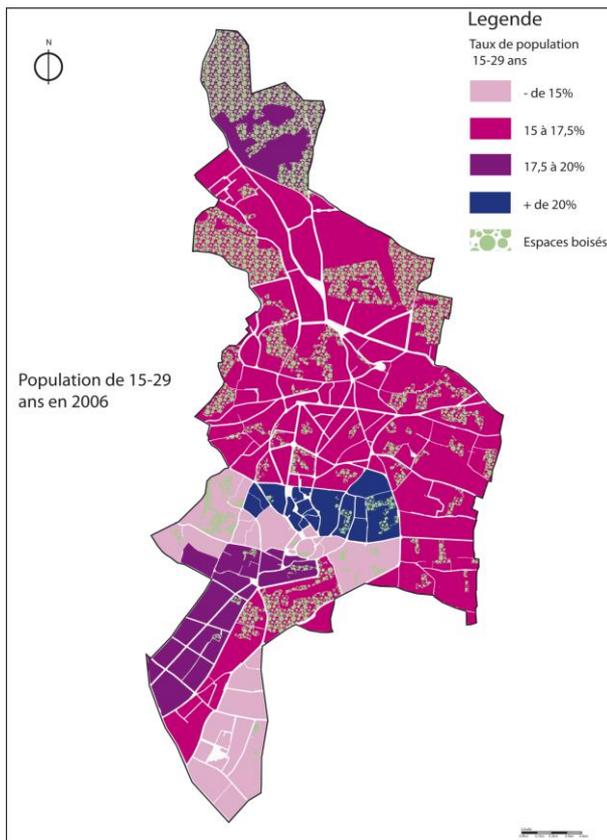
(L'indice de jeunesse est le rapport de la population des moins de 20 ans sur celle des personnes de 60 ans et plus. Plus il est faible et plus la population est vieillissante.)



Population par âge à Montmorency en 2006 sans la tranche d'âge des plus de 70 ans								
	0 à 9 ans	10 à 19 ans	20 à 29 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 59 ans	60 à 69 ans	Total
Montmorency Taux 2006	14,35%	15,30%	12,29%	15,87%	16,75%	15,46%	9,96%	100,00%
CAVAM Taux 2006	14,98%	15,07%	14,59%	16,04%	16,26%	14,54%	8,47%	100,00%

Source : RGP - 2006

Cependant malgré la surreprésentation de cette tranche d'âge, la population montmorencéenne est toujours légèrement plus âgée que le reste de la communauté d'agglomération.



La classe des jeunes adultes est répartie assez uniformément sur le territoire communal puisque les taux oscillent d'un peu moins de 15% à un peu plus de 17% dans la plupart des quartiers, avec cependant des pointes dans certains quartiers comme le centre-ville (22,30%).

Les populations les plus âgées se concentrent plus particulièrement dans les quartiers du centre (21,86%). Elles sont très peu représentées dans le Haut-Montmorency nord (3,44%).

1.2.5. Taille moyenne des ménages

Le nombre moyen de personnes par ménage dans la commune est en légère baisse : autour de 2,35 en 2006 contre 2,44 en 1999. Mais c'est une tendance générale sur l'ensemble de la CAVAM (2,46 en 2006 contre 2,55 en 1999). Et entre 1999 et 2006, le département du Val-d'Oise passe lui aussi d'une moyenne de 2,74 personnes par ménage à 2,65.



Evolution comparée de la répartition des ménages en fonction de leur taille					
	Montmorency		CAVAM	Val-d'Oise	
Nombre de personnes	1999	2006	2006	1999	2006
1	29,2%	32,0%	30,2%	23,7%	26,0%
2	30,6%	31,1%	29,5%	27,8%	28,6%
3	17,2%	15,9%	16,6%	18,7%	17,6%
4	15,4%	14,1%	14,9%	17,9%	16,6%
5	5,6%	5,1%	6,1%	7,5%	7,2%
6 et +	2,0%	1,7%	2,6%	4,3%	3,9%

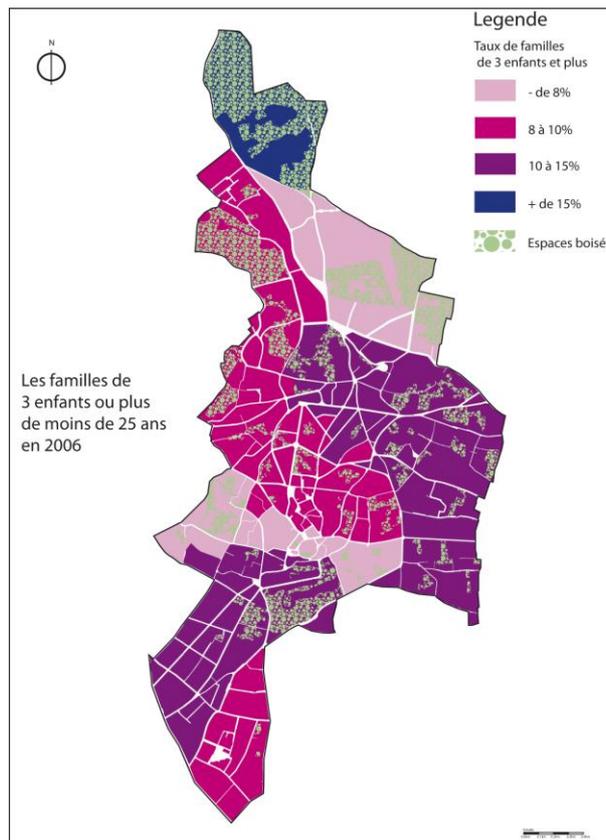
Source : RGP - 2006

Les familles nombreuses accusent une légère diminution (6,8% en 2006 contre 7,6% en 1999) comme dans l'ensemble du département où elles sont cependant sensiblement plus représentées (11,1% en 2006).

1.2.6. Composition des familles

Composition des familles en 1999 et 2006						
	Aucun enfant	1 enfant	2 enfants	3 enfants	4 enfants et plus	Total
Valeur absolue 2006	2 460	1 399	1 310	454	146	5 768
Taux 2006	42,64%	24,25%	22,71%	7,87%	2,53%	100,00%
Valeur absolue 1999	2 412	1 352	1 252	424	152	5 592
Taux 1999	43,13%	24,17%	22,38%	7,58%	2,71%	
CAVAM Taux 2006	40,35%	24,70%	23,14%	8,82%	2,96%	100,00%
Val d'Oise Taux 2006	37,41%	24,78%	23,88%	9,75%	4,16%	100,00%

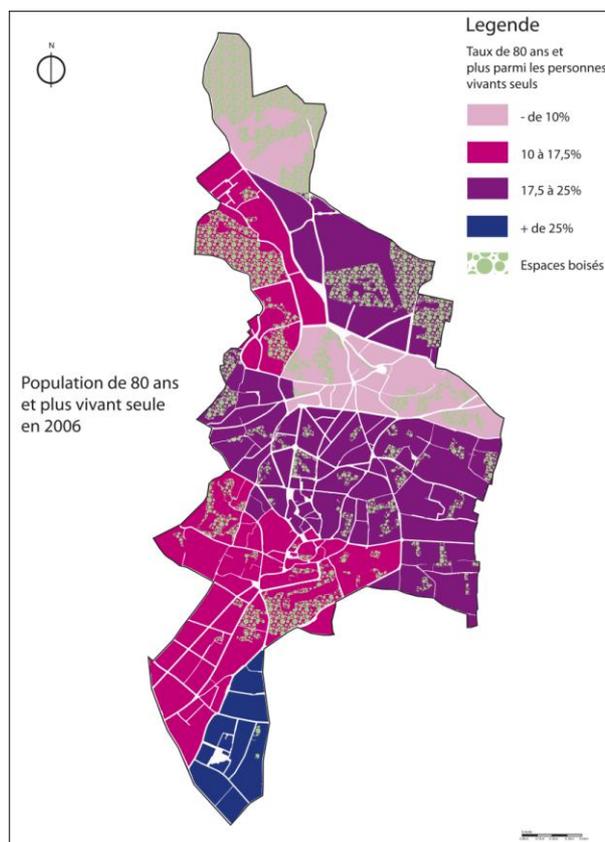
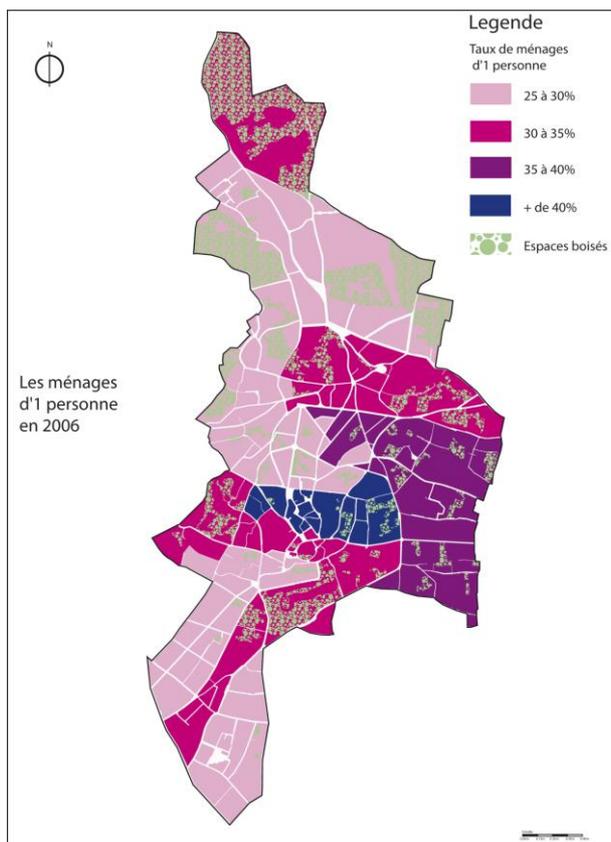
Source : RGP - 2006



La répartition sur le territoire montmorencéen est assez contrastée et c'est dans le Haut-Montmorency-nord que se concentrent les plus grandes familles (19,51%) alors que partout ailleurs ces taux sont inférieurs à 12% et sont autour de 8% dans les quartiers du centre.

La part des familles de taille moyenne (c'est-à-dire les couples ayant 1 à 2 enfants), a légèrement diminué (30% en 2006 contre 32,6% en 1999), au bénéfice des ménages plus petits qui étaient déjà bien représentés sur la commune (ménages de 1 ou 2 personnes qui passent de 59,8% à 63,1% entre 1999 et 2006).

L'analyse de la surreprésentation de petits ménages doit aussi prendre en compte, là encore, le grand nombre d'établissements d'accueil de personnes âgées. Celles-ci représentent une part importante dans la population de personnes vivant seules (37,92% en 2006). Cette proportion est également forte à l'échelle communautaire (36,44%) ou départementale (34,54%).



La présence de maisons de retraite ne semble pas le seul facteur de présence des personnes âgées en particulier dans la partie est du quartier des Champeaux. L'âge du parc de logement et sa typologie interviennent largement également dans ce phénomène.

CONCLUSIONS ET ENJEUX

- Depuis une trentaine d'années, la population montmorencéenne reste stable. Les légères variations enregistrées dépendent plus du solde migratoire que du solde naturel, depuis longtemps presque nul.
- La présence d'un grand nombre de maisons de retraites et certaines particularités du parc de logements peuvent expliquer le taux de mortalité élevé et le solde naturel bas alors même que le taux de natalité est conforme à celui de la CAVAM.
- La structure de la population est similaire en beaucoup de points à celles des localités voisines, notamment en ce qui concerne la répartition des classes d'âge (surtout si l'on fait abstraction des plus de 70 ans) mais également la taille des ménages et la composition des familles, même si la typologie des logements est fondamentalement différente d'une commune à l'autre.



1.3. UNE FAIBLE DYNAMIQUE EN TERMES DE LOGEMENT

1.3.1. Un parc en croissance modérée depuis 30 ans

Le parc immobilier croît régulièrement mais plus modérément depuis 1975 (+25,83% contre +43,96% dans la communauté d'agglomération) tandis que la part relative de l'habitat de la commune au sein de la CAVAM a légèrement diminué.

Evolution du nombre total de logement							
	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2009
Montmorency	6 153	7 423	7 892	8 303	8 932	9 341	9594
		+1270	+469	+411	+629	+409	+253
Part de Montmorency au sein de la CAVAM	23,33%	23,49%	22,36%	21,30%	20,91%	20,53%	20,65%
CAVAM	26 370	31 593	35 288	38 969	42 700	45 482	46 451

Source : RGP – 2006 et 2009

Cette croissance a essentiellement servi à couvrir le «point mort» annuel de 67 logements par an¹ entre 1990 et 1999 (Nombre de nouveaux logements pour rester à population égale compte tenu du desserrement des familles- décohabitation des enfants, séparations) et donc à éviter une perte de population significative.

Nouveaux logements entre 1990 et 2006									
	Montmorency	Montmagny	Deuil-la-Barre	Groslay	Soisy-sous-Montmorency	Saint-Gratien	Margency	Andilly	CAVAM
Nombre de logements en 2006	9 341	4 834	9 246	3 083	7 591	9 366	1 154	868	45 482
Taux d'augmentation	+11,72%	+23,27%	+20,96 %	+39,33 %	+11,7%	+22,42%	+24,58%	+26,73 %	+19,14%

Source : RGP - 2006

1.3.2. Les logements vacants et les résidences secondaires

Evolution de la vacance depuis 1968								
		1968	1975	1982	1990	1999	2006	2009
Montmorency	Logements vacants	382	390	364	409	720	423	566
	Taux	6,20%	5,25%	4,61%	4,92%	8,06%	4,52%	5,89%
CAVAM	Logements vacants	1 742	1 642	2 004	2 099	2 942	1 725	2399
	Taux	6,60%	5,19%	5,67%	5,38%	6,88%	3,79%	5,16%

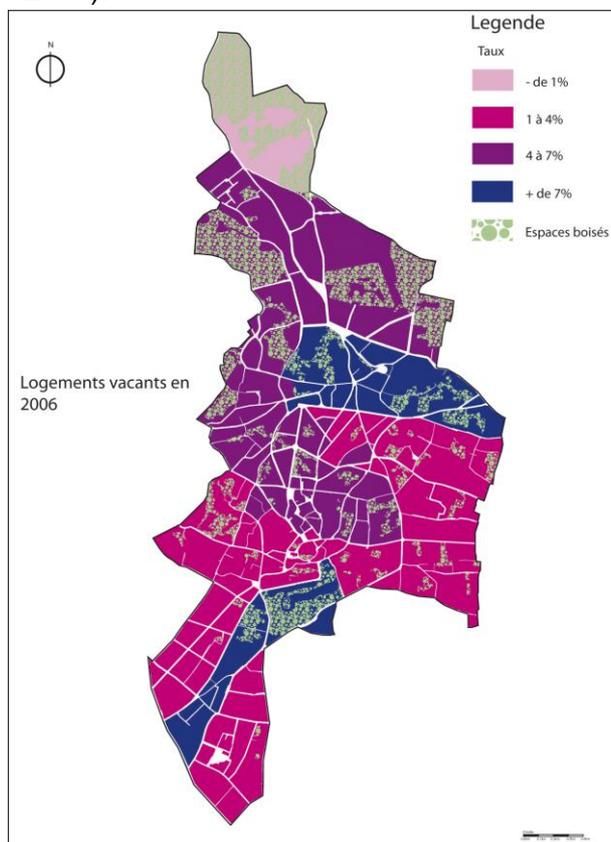
Source : RGP – 2006

Au dernier recensement (RGP 2009), le parc est avant tout composé de résidences principales (8850, soit 92,24% de l'habitat). La part des résidences secondaires en 2006 qui était légèrement

¹ Diagnostic général PLHI janvier 2005 p.57

supérieure à celle de la CAVAM (1,48% contre 1,02%) reste marginale malgré une légère augmentation depuis (177 en 2009 contre 138 en 2006).

Le rythme de croissance des résidences principales entre 1990 et 2006 a été d'environ 60 logements/ an et a sensiblement diminué depuis pour s'établir à une moyenne de 24 logements/ an entre 2006 et 2009. Cette diminution n'est pas due à une baisse du nombre de nouveaux logements mais à une augmentation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires (47 logements vacants / an et 13 résidences secondaires / an supplémentaires depuis 2006).



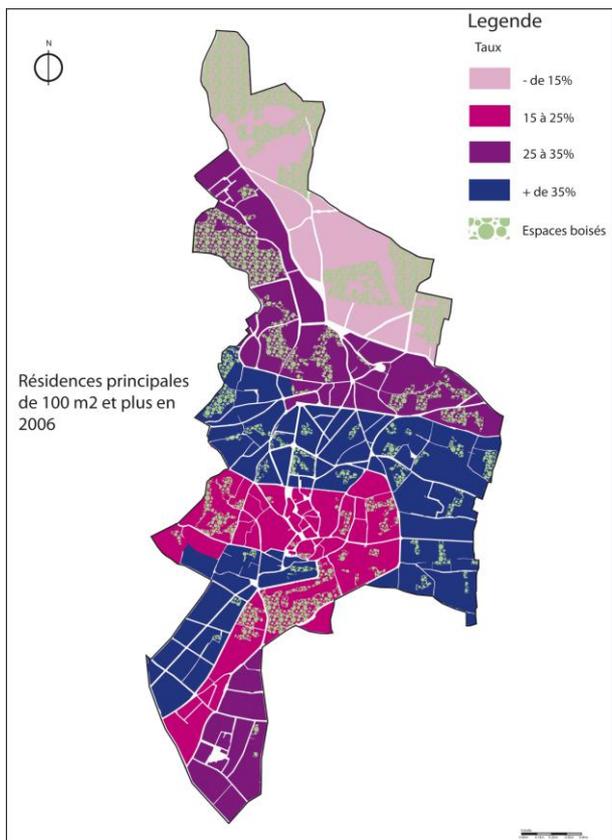
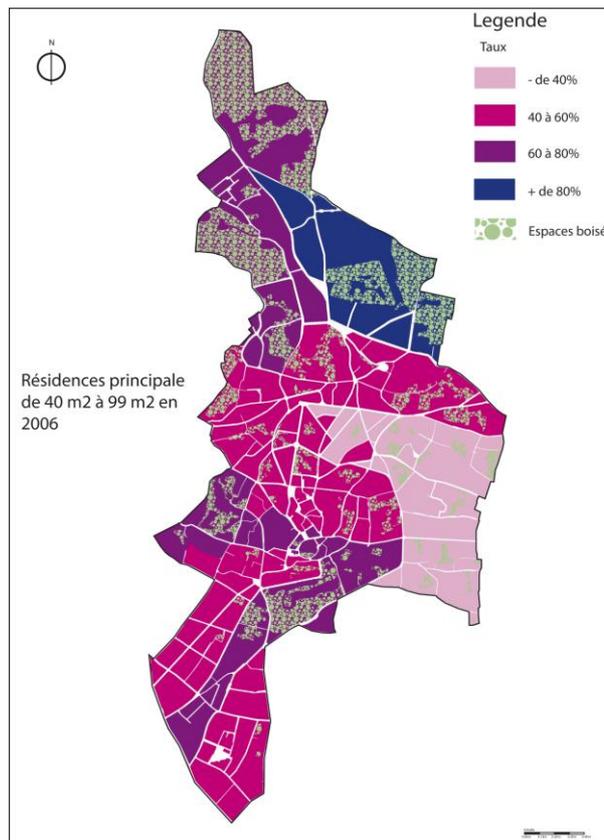
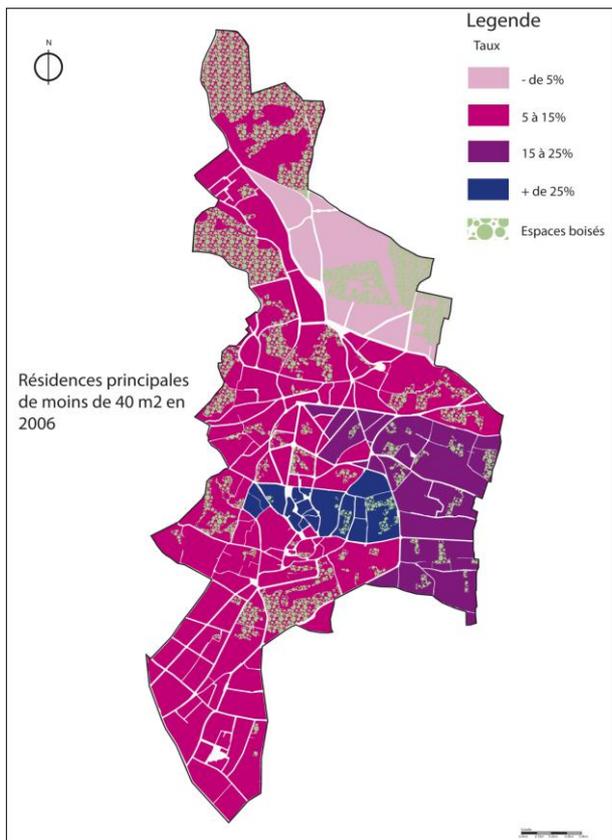
Cependant le taux de logements vacants en 2009 n'est pas anormal car la bonne fluidité d'un parc immobilier est assurée par un minimum de 6% de logements vacants (*temps de transaction de ventes immobilières et renouvellement de baux*). Le marché immobilier est donc tout juste fluide et ne témoigne pas d'une offre surabondante.

La répartition est assez contrastée mais le taux de logements vacants est globalement plus important dans la partie septentrionale de la commune si l'on fait abstraction de l'extrême nord. Le taux singulièrement élevé dans la partie centrale du Bas-Montmorency pourrait être dû à une typologie particulière du bâti.

1.3.3. La taille des logements

Les résidences principales selon le nombre de pièces en 1990 et 2006							
	1	2	3	4	5	6 et +	Total
Montmorency en 2006	678	1112	2155	2155	1338	1341	8779
Taux en 2006	7,70%	12,70%	24,50%	24,50%	15,24%	15,27%	100,00%
Montmorency en 1990	559	927	2 044	2 019	2 210		7 759
Taux en 1990	7,2%	12,0%	26,3%	26,0%	28,5%		100,0%
CAVAM en 2006	6,70%	13,20%	26,20%	26,30%	15,15%	12,48%	100,00%
Val-d'Oise en 2006	5,30%	11,70%	24,60%	28,00%	17,97%	12,53%	100,00%

Source : RGP – 2006



Le parc de résidences principales de Montmorency est assez conforme au contexte local et départemental voire légèrement mieux équilibré qu’au niveau départemental dans certains segments.

Il est composé pour l’essentiel de logements familiaux de 3 à 5 pièces. Les logements de 1 et 2 pièces sont peu nombreux et ne constituent qu’environ 19% du parc.

Le centre-ville de Montmorency présente une concentration de petits logements (32,06% de résidences de moins de 40 m² contre 13,6% sur l’ensemble de la commune). Par ailleurs, il existe dans les quartiers centre-est de Montmorency à la fois une forte proportion de petits et de grands logements, confirmée par un taux plus faible de logements de taille moyenne.

Il est à noter également que les quartiers au nord et à l’est du centre-ville sont composés d’une forte proportion de grands logements ainsi que tout l’ouest du Bas-Montmorency. La partie est du plateau des Champeaux se singularise par une forte présence de résidences de taille moyenne et très peu de petits et grands logements.

Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces et de la taille des ménages en 2006						
Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces en 2006	1 et 2	3	4	5	6 et +	Total
	1790	2155	2155	1338	1341	8779
	12,70%	24,50%	24,50%	15,24%	15,27%	100,00%
Taille des ménages selon le nombre de personnes en 2006 à Montmorency	1	2	3	4	5 et +	Total
	2 808	2 732	1 396	1 238	599	8 773

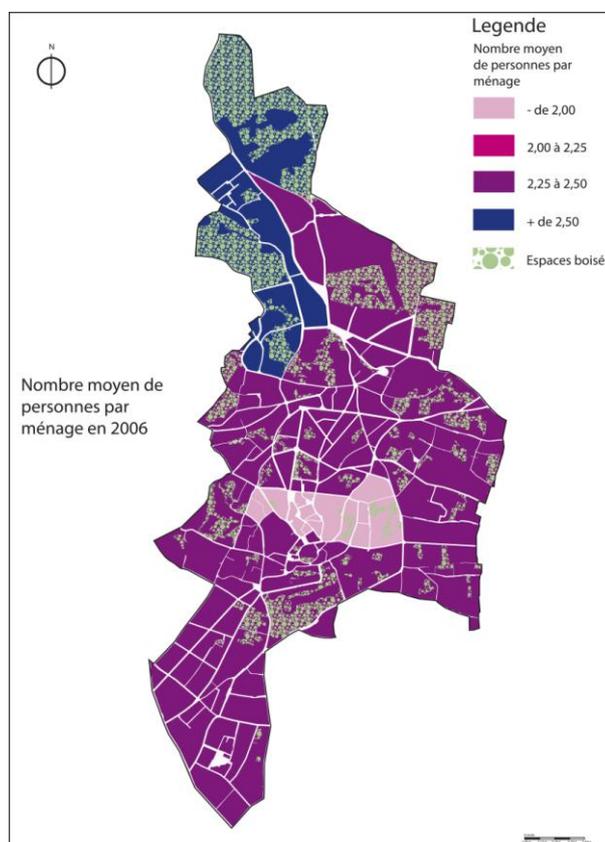
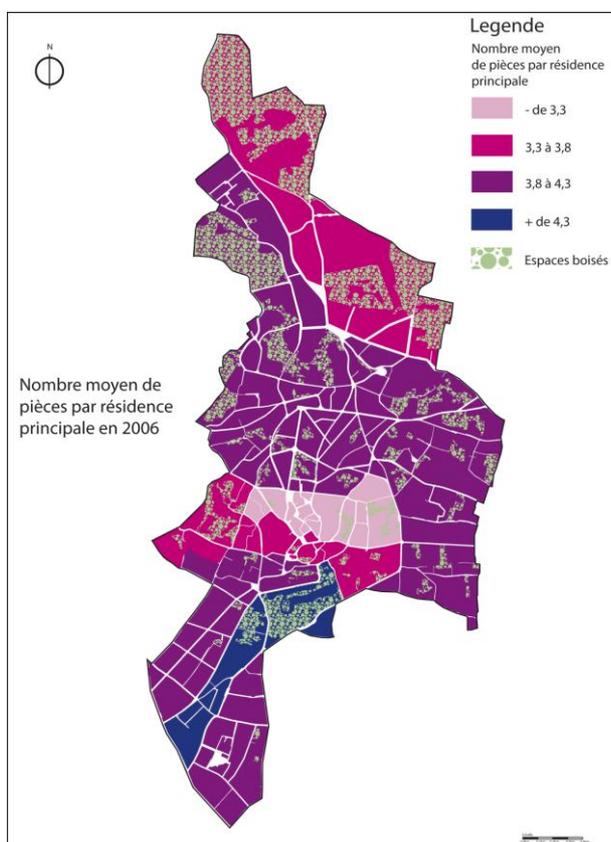
Source : RGP - 2006

Il existe une relative inadéquation entre la typologie des logements et celle des ménages. Le nombre de petits logements est nettement supérieur au nombre de petits ménages et inversement, le nombre de grands logements est largement supérieur au nombre de familles très nombreuses.

Variation des résidences principales selon le nombre de pièces et de la taille des ménages entre 1999 et 2006							
Variation du nombre de pièces en valeur absolue	1 et 2	3	4	5	6 +	Total	Variation totale
	+215	+125	+112	+72	+205	729	
Variation de la taille des ménages en valeur absolue	1	2	3	4	5 et +	Total	Variation totale
	+ 454	+270	+9	-4	-6	723	

Source : RGP 1999 - 2006

Ce décalage, déjà observé en 1999, s'est encore accentué depuis. Alors que la taille des grands ménages a très légèrement diminué, le nombre de grands logements a simultanément sensiblement augmenté.





Un aperçu de la répartition des résidences principales selon le nombre moyen de pièces confirme la présence importante de petits logements dans le centre-ville (3,07 contre une moyenne de 3,88 sur l'ensemble du territoire montmorencéen).

1.3.4. L'occupation des logements

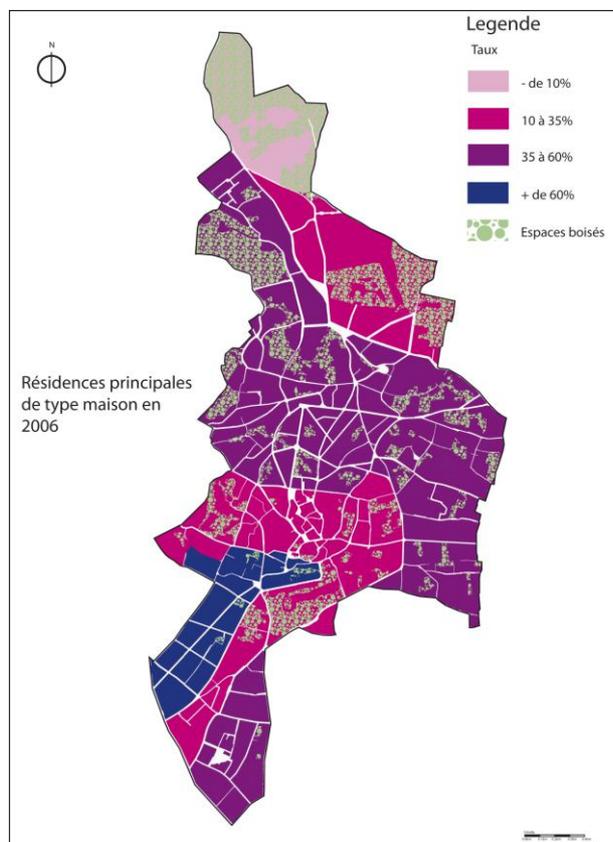
La sous-occupation des logements en 2006					
	Montmorency	CAVAM	Val-d'Oise	Paris	Ile-de-France
Nombre de logements sous-occupés	1797	7 691	76 622	84 418	671 904
Taux de logements sous-occupés	20,46%	17,76%	17,89%	7,45%	13,91%

Source : RGP 1999 - 2006

Source : RGP - 2006 (NB La sous occupation forte considérée ici concerne les logements pour lesquels le nombre de pièces est supérieur de 3 au nombre de résidents : par exemple un ménage de 2 personnes habitant dans un logement de 5 pièces et plus)

En 2006, la sous-occupation concerne 20,46% des logements soit un taux légèrement supérieur à celui de la CAVAM et du département et très supérieur à la région.

1.3.5. Une majorité de logements collectifs



La majorité du parc est constituée de logements collectifs, situation qui reste stable depuis 1999 mais supérieure aux taux départementaux. Environ 60% des logements sont aujourd'hui regroupés dans des immeubles collectifs, alors que la plus grande part du territoire communal est occupée par un tissu de maisons individuelles d'époques différentes.

La partie est du Bas-Montmorency se singularise cependant par une forte proportion de logements individuels (69,1%). En revanche la partie septentrionale fait état d'une quasi-absence de maisons (0,46%).

Les logements collectifs en 1999 et 2006			
	Montmorency	CAVAM	Val-d'Oise
1999	61,80%	58,60%	50,20%
2006	61,60%	59,10%	51,30%

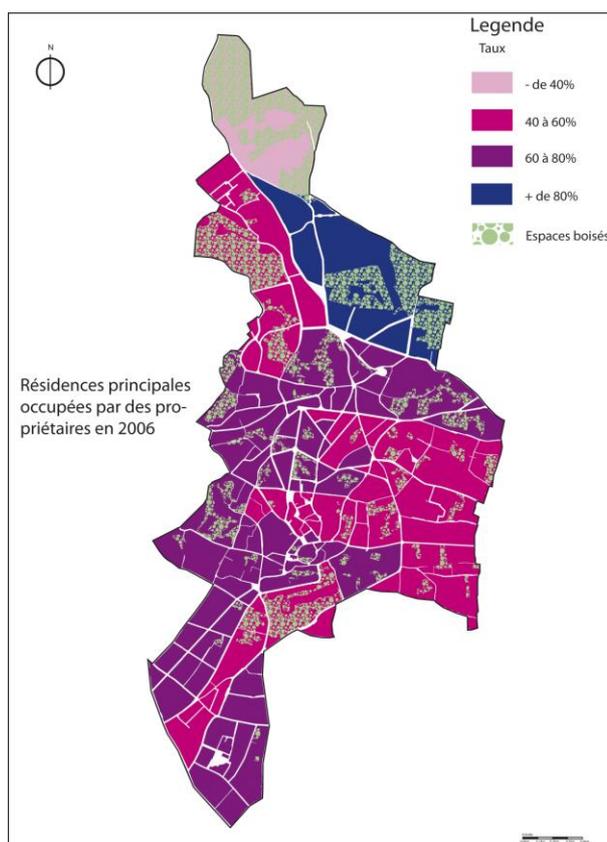
Source : RGP 1999 - 2006

1.3.6. Des propriétaires majoritaires et en augmentation

Propriétaires de logement 1999-2006		
	1999	2006
Montmorency	54,50%	59,00%
CAVAM	56,30%	60,00%
Val d'Oise	56,10%	57,90%

Source : RGP 1999 - 2006

Le statut des occupants, en majorité propriétaires, est concordant avec le contexte local. L'augmentation du pourcentage de propriétaires est constatée dans les communes voisines, mais également dans la CAVAM et dans le département.



Les propriétaires sont particulièrement nombreux dans la partie est du plateau des Champeaux (82,17%), à l'inverse de l'extrême nord de la commune où on ne comptabilise aucun propriétaire. Les propriétaires sont moins nombreux dans toute la moitié est de la partie centrale de Montmorency (Les Pampelumes) ainsi que sur l'ouest du plateau des Champeaux.

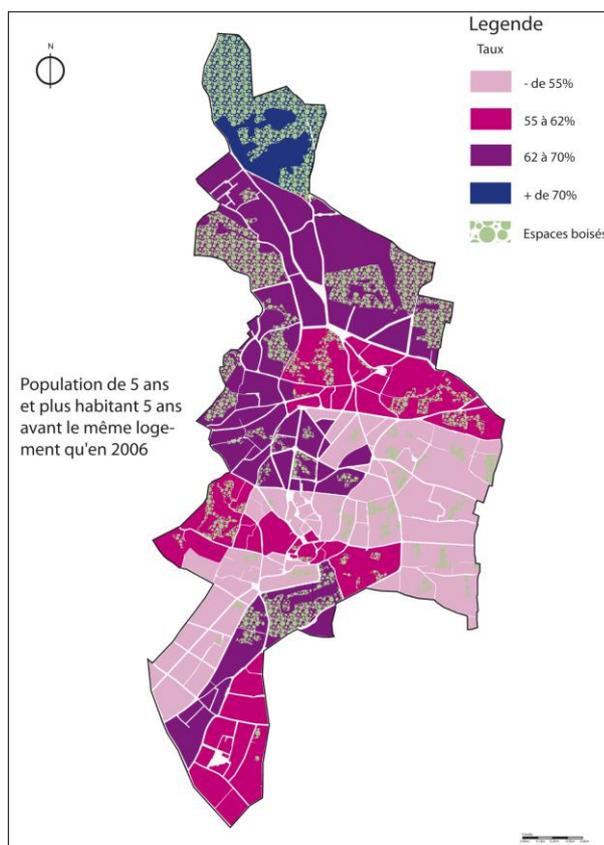


1.3.7. La mobilité résidentielle

Résidences principales selon l'ancienneté d'occupation en 2006						
	Moins de 2 ans	De 2 à 4 ans	De 5 à 9 ans	De 10 à 19 ans	De 20 à 29 ans	30 ans ou plus
Montmorency	12,93%	20,75%	20,85%	18,53%	11,41%	15,50%
CAVAM	11,98%	21,05%	21,58%	19,90%	11,73%	13,73%
Val-d'Oise	10,95%	20,08%	21,90%	20,25%	13,52%	12,56%

Source : RGP 2006

La population de Montmorency est légèrement plus mobile que dans le reste de la communauté d'agglomération ou du département mais la part de population de "souche" dans la commune est légèrement supérieure à celle qu'on observe dans les communes limitrophes.



Au sein de la commune, la population de la partie septentrionale est beaucoup moins mobile que sur le reste du territoire. Globalement, la proportion d'habitants nouvellement installés sur la commune est plus importante dans toute la partie centrale de la commune.

1.3.8. Un parc de logement plutôt ancien

Le parc ancien d'avant 1949 représente encore près du tiers des logements sur la commune. Ce taux est nettement supérieur à celui de la communauté d'agglomération mais équivalent à celui de la région Ile-de-France (31,1%).

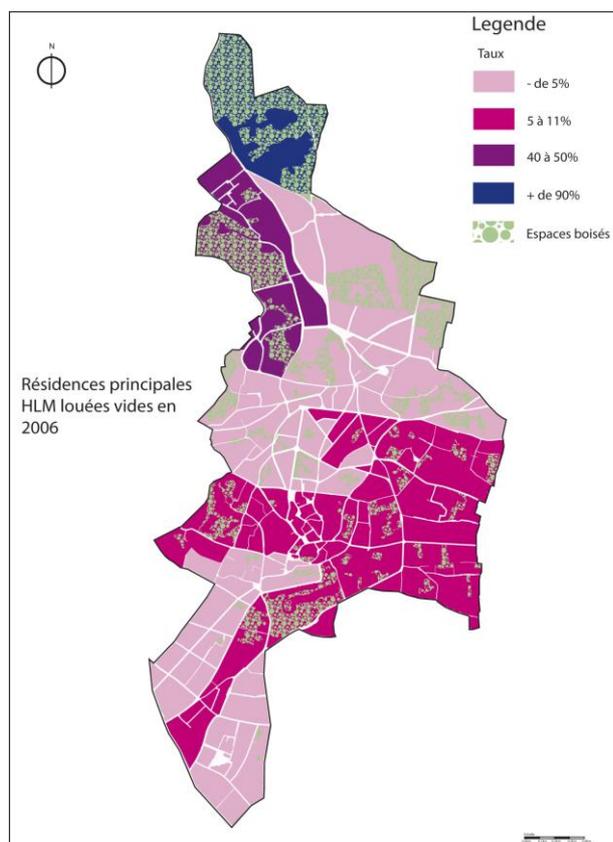
Ensemble du parc de logements selon la période				
	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1989	De 1990 à 2003
Montmorency	2 699	3 699	1 646	558
	31,40%	43,00%	19,10%	6,50%
CAVAM	8 632	17 256	10 054	6 371
	20,40%	40,80%	23,80%	15,10%

Source : RGP 2006

1.3.9. Le parc locatif

Le parc locatif 1999-2006						
	Parc privé		Parc HLM		Total	
	1999	2006	1999	2006	1999	2006
Montmorency	2 041	2 058	1 259	1 301	3 300	3 359
Taux	25,35%	23,44%	15,60%	14,80%	41,00%	38,30%
CAVAM	20,30%	18,90%	19,80%	18,70%	40,10%	37,60%
Val-d'Oise	15,30%	15,50%	25,30%	24,30%	40,60%	39,80%

Source : RGP 1999 – 2006



En 2006, 2058 locataires ont été recensés pour un ensemble de 8779 résidences principales. Le statut de propriétaire-occupant est dominant sur la commune de Montmorency : ce taux concerne 61,7% des résidents et augmente régulièrement depuis vingt ans (54% en 1990). Le segment locatif privé tend aujourd'hui à se réduire, même s'il reste encore bien développé par comparaison aux communes limitrophes.

Le parc locatif HLM est constitué de collectifs situés pour l'essentiel au nord de la commune (96,39% de logements) et reste très stable puisqu'il représentait déjà 15% des résidences principales en 1990.



Les logements locatifs sociaux au 01/01/2003 (définition de l'article 55 de la loi SRU)									
	Total LLS (selon inv. SRU)	Patrimoine HLM	dont non conv.	autres conv. non-HLM	logements-foyers			% LLS dans le parc RP au 01/01/2003	Obligation construction 2001-2004
					logts	lits	Total logt/ equiv lits		
Montmorency	1 417	1 233	32	4	174	18	180	16,8%	39
CAVAM	8 527	7 547	165	132	678	511	847	21,0%	160

Source : DDE 95 pour les LLS - DGI taxe d'habitation 2003 pour les RP

Le parc locatif social, au sens de la loi SRU, comprend non seulement des logements conventionnés et non conventionnés, mais également des logements spécifiques (foyers) et des logements d'urgence. Il représentait en 2009, 17,8% du parc de résidences principales (selon la taxe d'habitation) de la commune. Ce taux a légèrement progressé depuis pour se situer à 18,56% des résidences principales au 1^{er} janvier 2011 (1639 logements sociaux pour 8833 résidences principales). Mais il reste inférieur à la moyenne communautaire à la même date de 23,33% (9543 LS pour 40910 RP)².

Malgré son déficit à ce jour en logements sociaux, la commune est exemptée de prélèvement en cas de carence car elle perçoit la DSU (dotation de solidarité urbaine).

Pour combler en partie le déficit, la municipalité s'était engagée au travers du PLHI, à réaliser sur la période 2006 – 2012³, 15 logements sociaux et intermédiaires par an dont 8 en construction neuve et 7 en Acquisition Amélioration. Cela reste malgré tout insuffisant et il serait nécessaire de réaliser 2 fois plus de logements sociaux par an pour atteindre les 20% requis au sens de la loi SRU.

Les logements sociaux selon le nombre de pièces en 2002					
	1	2	3	4	5 et +
Logements locatifs sociaux de Montmorency en 2002	5,0%	11,0%	36,0%	34,0%	13,0%
Logements locatifs sociaux de la CAVAM en 2002	3,1%	15,1%	37,3%	34,9%	9,7%
Parc de résidences principales de Montmorency en 2006	7,7%	12,7%	24,5%	24,5%	30,5%

Source : DRE IDF-EPLS 2002

Les logements sociaux sont concentrés dans de grands ensembles à vocation plutôt familiale, où les 3 et 4 pièces occupent une place prépondérante. Ces caractéristiques typologiques correspondent à l'époque de construction de la majorité de ces logements sociaux : 75% ont été construits entre 1948 et 1977, contre 70% sur l'ensemble de la CAVAM.

Le parc locatif social reste attractif grâce à un niveau moyen des loyers dans le bassin d'habitat (CAVAM et Enghien-les-Bains) plus bas que celui du reste du département (2,35€ contre 2,63€ au 01/10/2000). Cela s'explique par l'ancienneté relative de ce parc locatif social. Cette attractivité se traduit par un taux de vacance très faible (1,5% en 2003 pour une moyenne départementale de 2,2% en 2000) et entraîne une mobilité très modeste avec un taux de 8,4% à Montmorency (résidents de moins de 2 ans; 12,93% dans l'ensemble des résidences principales).

² Source : CAVAM

³ Source : Orientations stratégiques et scénarios de développement, programme d'actions PLHI novembre 2005 p.68



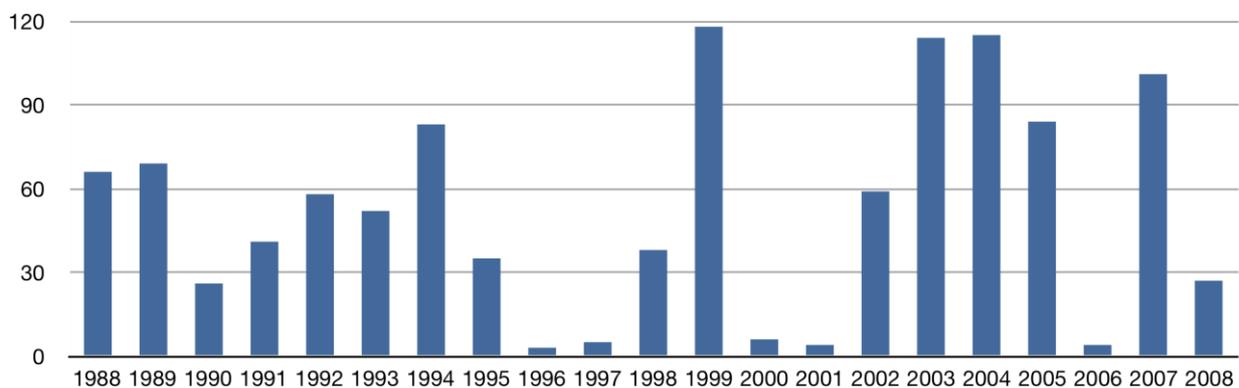
1.3.10. Les logements sociaux spécifiques

Les logements sociaux, au sens de la loi SRU, ce sont aussi des logements pour personnes âgées en nombre suffisant. Mais la commune manque par contre de logements d'urgence, temporaires et de foyers de travailleurs ainsi que de logements étudiants.

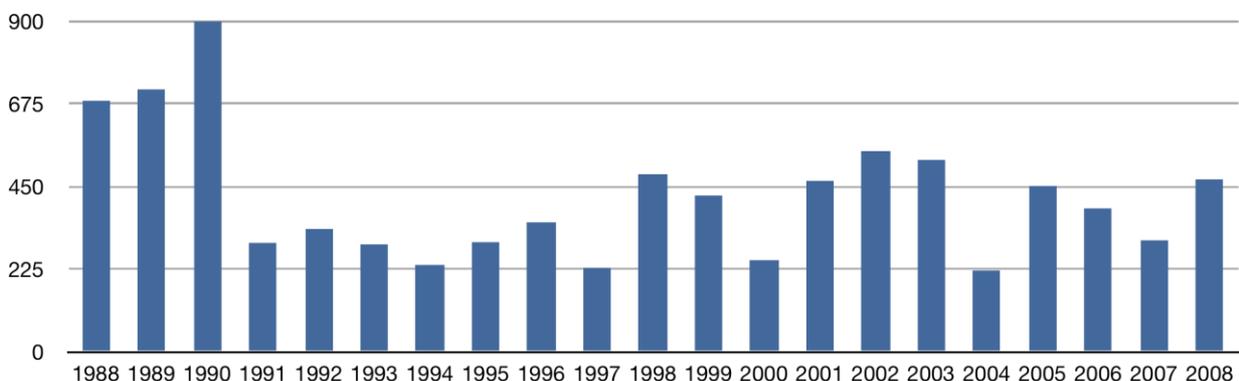
- L'OPDHLM (office public départemental d'HLM) est propriétaire d'une résidence pour personnes âgées, gérée par le CCAS (centre communal d'action sociale) : la résidence Héloïse (11 av. Charles-de-Gaulle). Cette résidence accueille les personnes âgées valides et autonomes et met à disposition des locataires 80 F1 bis conçus pour recevoir des couples.
- La Croix-Rouge gère également une résidence de 82 lits pour personnes âgées : la résidence Montjoie (12 av. Charles-de-Gaulle).
- Un centre maternel de 21 logements accueille des jeunes filles mères ou enceintes, en rupture avec leur famille : le foyer du Vert-Logis (6 rue Jean-Moulin).
- Il existe également une résidence sociale de 18 lits : la Villa Vernon (10 Villa-Vernon) administrée par le CPCV de Saint-Prix.
- Les établissements d'accueil privé pour personnes âgées sont également nombreux.

1.3.11. La production de logements neufs

Construction de logements sur Montmorency



Construction de logements sur la CAVAM





Le territoire municipal s'est progressivement urbanisé, d'abord à un rythme soutenu de l'ordre de 140 à 170 logements par an depuis 1947, puis à partir de 1980, à un rythme de construction beaucoup plus faible, tombé en moyenne à 50 logements/an.

La construction neuve n'a eu que peu d'effets sur l'accroissement de la population. Elle est venue pour l'essentiel satisfaire la demande liée à la diminution de la taille moyenne des ménages induite par les phénomènes de vieillissement, divorces, décohabitation, globalement constatés sur la plupart des communes de la région parisienne.

Nombre moyen annuel de constructions de logements neufs									
	Montmorency	Montmagny	Deuil-la-Barre	Groslay	Soisy-sous-Montmorency	Saint-Gratien	Margency	Andilly	CAVAM
De 1990 à 1999	46	45	70	64	42	100	14	4	384
De 2000 à 2008	57	57	113	27	43	78	11	16	402

Source : INSEE séries statistiques

De 1990 à 1999, le rythme de construction est en légère diminution avec une moyenne annuelle de 46 logements mis en chantier, mais ce rythme a de nouveau légèrement augmenté sur la période 2000 – 2008. Il reste cependant assez stable en comparaison de la plupart des communes voisines de la CAVAM. Cependant, ces nouvelles constructions, qui ne prennent en compte que les opérations qui font l'objet d'un permis de construire, ont été insuffisantes pour couvrir à elles seules le «point mort» annuel de 67 logements par an⁴.

Le nombre moyen de nouvelles constructions sur la dernière période est malgré tout assez proche des engagements de la municipalité au travers du PLHI⁵ sur la période 2006-2012 qui était de 60 logements en construction neuve par an dont 52 logements privés.

Nombre annuel de constructions de logements neufs à Montmorency																						
Année	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Total
Ensemble	66	69	26	41	58	52	83	35	3	5	38	118	6	4	59	114	115	84	4	101	27	1108
Collectif	13	30	9	34	53	50	77	33	0	0	15	107	0	0	36	101	88	73	0	69	23	811
Individuel	53	39	17	7	5	2	6	2	3	5	23	11	6	4	23	13	27	11	4	32	4	297

Source : INSEE séries statistiques des permis déposés

Il apparaît que la grande majorité des mises en chantier s'est faite dans le collectif soit 73,19% de l'ensemble des logements construits entre 1988 et 2008, ayant profité de la libération de grands fonciers. La tendance s'accroît d'année en année, puisque sur la période 2000-2008, 75,87% des logements construits étaient collectifs.

1.3.12. Le potentiel foncier

A terme le nombre de constructions neuves dépend du foncier mobilisable sur la commune mais le territoire de Montmorency est un territoire presque achevé. Les opportunités réellement

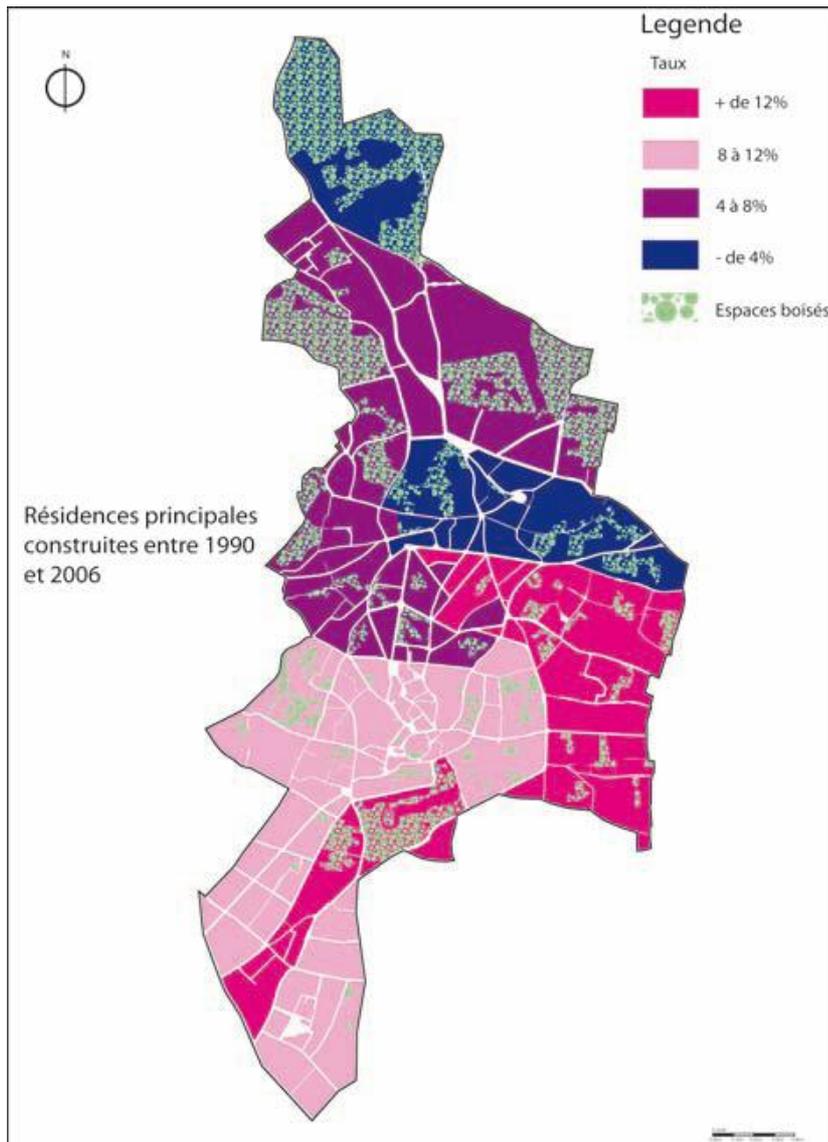
⁴ Diagnostic général PLHI janvier 2005 p.57. De 1990 à 2006 la différence de 193 nouveaux logements entre l'évolution du nombre total de logement de la page 22 et les logements neufs construits sur la même période sont le fruit de réaménagement et de divisions au sein d'édifices déjà existants.

⁵ Orientations stratégiques et scénarios de développement, programme d'actions PLHI novembre 2005 p.67

mobilisables sont rares. Le secteur de l'Esplanade de l'Europe et le fort constituent les derniers réservoirs fonciers. Le potentiel de nouveaux logements se situe en grande part dans le renouvellement urbain :

- densification des cœurs d'îlot
- reconquête des espaces mutables : anciens locaux d'activités, friches ponctuelles, immeubles anciens dégradés....

La concurrence entre usages contribue également à limiter les marges de manœuvre en matière de production de logements. Le développement de l'activité économique est aussi une nécessité pour la commune (ZA la Croix Vigneron : 2,1 ha). Il faut ajouter que le territoire est pénalisé par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle qui impose des règles strictes en matière de constructibilité.





CONCLUSIONS ET ENJEUX

- Depuis vingt ans le parc de logements croît modérément et parvient à peine à couvrir le point mort annuel de 67 logements (PLHI) permettant juste de maintenir le nombre d'habitants sur la commune (augmentation de 569 habitants depuis 1975).
- Le parc de logements augmente plus sensiblement dans les communes voisines qui profitent de capacités foncières plus importantes.
- Compte tenu du faible potentiel foncier de la commune, il semble que le seul objectif réaliste soit de maintenir la population par la création d'environ 60 à 70 logements par an.
- La typologie du parc est assez semblable à celle des communes voisines, avec néanmoins une légère surreprésentation des grands logements. Même similitude concernant le statut d'occupation des habitants.
- Ce parc affiche une inadéquation entre la typologie des logements et celle des ménages. Ce phénomène, déjà observé en 1999, a été encore accentué depuis.
- La typologie du parc diffère secteur par secteur et elle caractérise les différents quartiers.
- En conséquence, le taux de logements «sous-occupés» est un peu supérieur à celui de la CAVAM mais très supérieur à celui de la région et ceci malgré un marché immobilier assez tendu depuis quelques années.



DES LOCALISATIONS ÉCONOMIQUES PÉRIPHÉRIQUES

2.1. UNE OFFRE LOCALE LIMITÉE

2.1.1. L'activité économique à Montmorency

Le parc d'activités de la Butte-aux-Pères est une zone d'activités de trois hectares environ, située sur le plateau des Champeaux. Il accueille des petites et moyennes entreprises. Il constitue le seul secteur à vocation d'activités inscrit au POS (UI).

Parc d'activités de la Butte aux Pères	
Services à la personne	Actual Home Service
Bureau d'études	AARTILL (consultants éclairagistes)
Conception / Création graphique	KCC Editions
Vidéo Reportage Evénementiel	Label Histoire
Informatique	Akadami
Conseil	Passerelle Edition
Publicité / Editions	FAPEC
Imprimerie	Imagetex
Chauffage Plomberie Couverture	Blin
	Camu Frères
Electricité (installation / dépannage)	Citéos
Matériel médical	Balt
Plastiques	Les Plastiques Chaudronnées
Mécanique de précision	Société Caputto

Cette zone d'activités concentre les principales entreprises de Montmorency dans des domaines liés le plus souvent à des professions techniques à forte qualification (ingénieur, informaticien...). Quelques entreprises liées aux hautes technologies se sont implantées dont BALT Extrusion, spécialisée dans la fabrication de cathéters et sondes vasculaires. Cet établissement s'est distingué récemment parmi les entreprises françaises les plus dynamiques à l'exportation en réalisant 80 % de son chiffre d'affaire à l'étranger et en devenant leader mondial sur son segment.

Les activités industrielles disparues : plusieurs briquetteries exploitaient l'argile du plateau des Champeaux à la fin du 19^e siècle, mais l'exploitation a rapidement cessé. La fabrication de tuiles qui s'est poursuivie sur le site a totalement cessé dans les années 1980.

Au 20 rue des Loges, des locaux industriels ont été occupés de 1897 à 1921 par la Compagnie Générale de Traction (centre logistique de l'entreprise de Tramway) avant d'abriter l'**atelier de Construction et forges de Montmorency** (fabrique de matériel de brasserie et de blanchisserie). Ils sont aujourd'hui occupés par les ateliers municipaux de la ville d'Enghien.

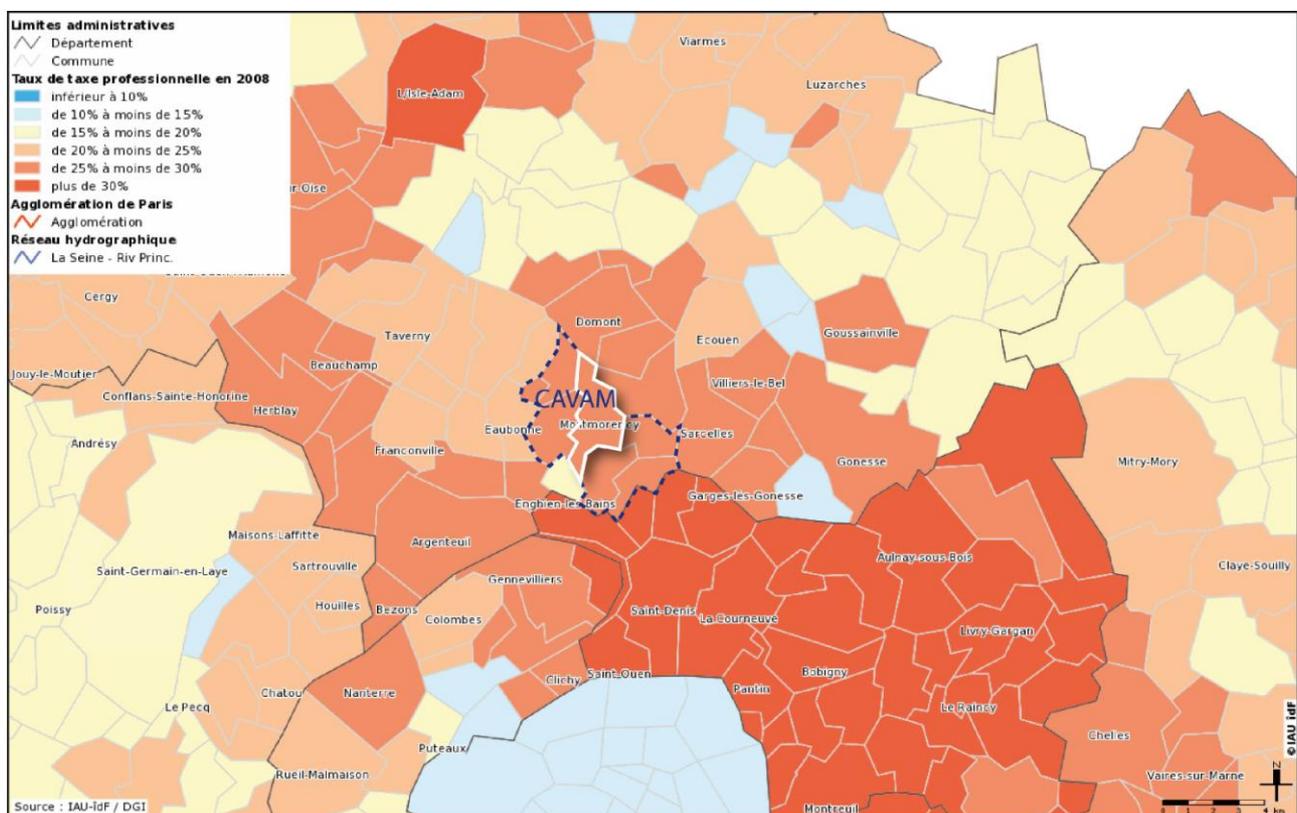


L'hôpital avec ses deux mille sept cents salariés (incluant le site d'Eaubonne en lui-même beaucoup plus important que le site de Montmorency) est néanmoins le premier employeur de la ville. Onze maisons de retraite ainsi que deux cliniques générales et psychiatriques ont élu domicile sur son territoire. En 2002, la Maison de santé de l'Ermitage (clinique psychiatrique) employait 89 salariés et réalisait un chiffre d'affaires de 4 382 000 euros.

L'hôpital de Montmorency : la présence d'un hôpital à Montmorency remonte à 1207, avec la création d'une Maison-Dieu de douze lits fut créée. Créée par Matthieu II de Montmorency. C'était une fondation sous gestion laïque. Au 15^e siècle, la Maison-Dieu devient Hôtel-Dieu. Devenu hôpital, il est reconstruit presque entièrement dans les années 1970. Rebaptisé Simone-Veil lors de la fusion des établissements d'Eaubonne et de Montmorency. En 1992, il comptait alors quatre cent cinquante-neuf lits. Il regroupe aujourd'hui plus de deux mille sept cents salariés sur les deux sites.

Malgré son caractère quelque fois encore champêtre, le territoire ne compte plus d'exploitations agricoles, tandis que 4 actifs agricoles résident encore dans la commune.

Le passé agricole de Montmorency : durant le Moyen-Age, on y cultive la vigne, les arbres fruitiers tandis que la vallée est couverte de céréales. La ville possède alors deux moulins à vent (moulins de Jaigny et de Clairvaux). Les Templiers s'implantent dans la paroisse en 1257 en achetant des parcelles de vigne (au lieu-dit «la Fosse-aux-moines») et une grande maison (rue de l'Étang, qui devient ainsi la rue du Temple). Au sud du plateau des Champeaux de grandes surfaces sont consacrées à la viticulture, principale ressource de Montmorency. C'est en effet l'un des bourgs viticoles de la Vallée, après Sannois, Eaubonne et Deuil. Pour l'année 1788, la production de vin est de 1319 muids, soit 300 732 litres, alors que Deuil, par exemple, gros bourg viticole, produit la même année 2 661 muids, soit moitié moins de celle de Montmorency. Il faut attendre le milieu du 17^e siècle pour voir apparaître la culture des fameuses cerises, acidulées à queue courte. Madame de Sévigné, en les décrivant dans ses lettres, les élève à la postérité. Au 19^e siècle, la commune devient un lieu de production maraîchère et fruitière.

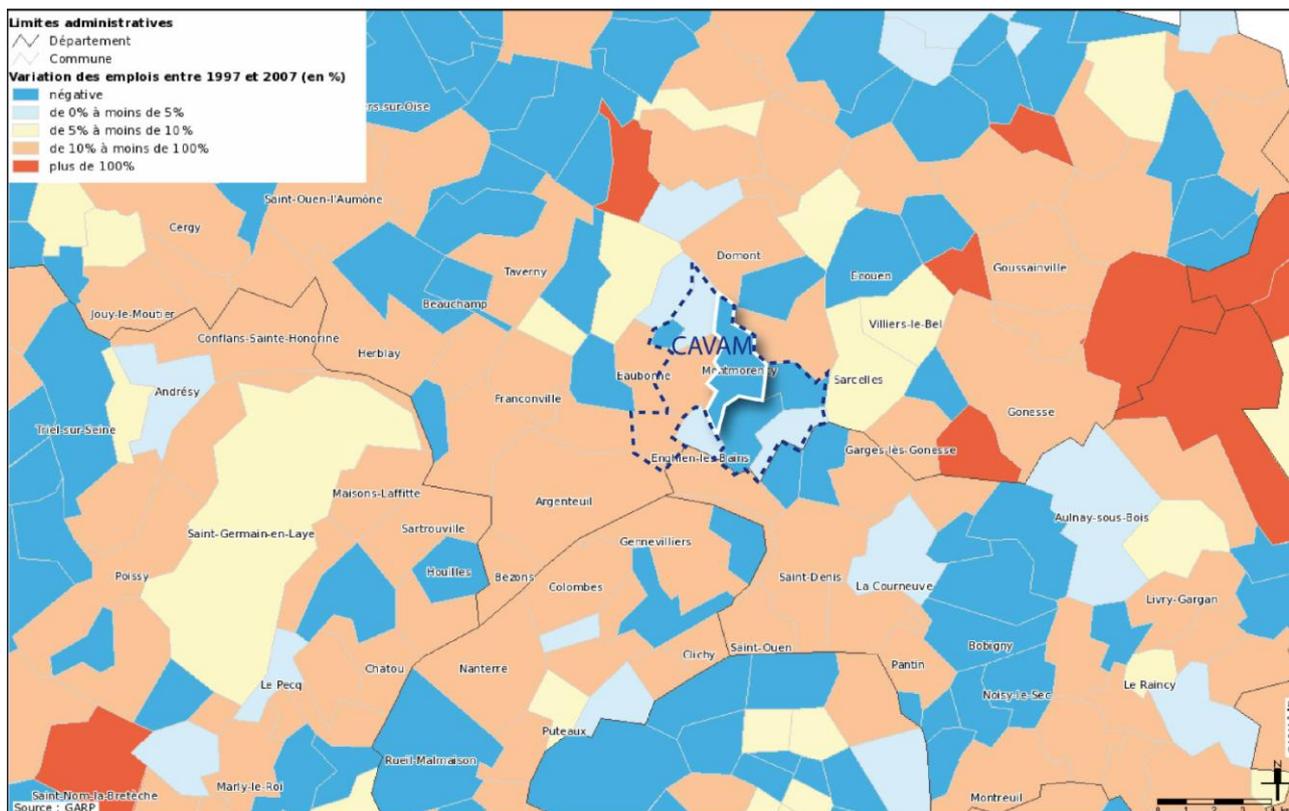


2.1.2. Répartition du nombre d'actifs par secteur économique

Etablissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2006 à Montmorency							
	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié (s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Industrie	39	4,0%	23	10	4	0	2
Construction	77	7,9%	43	32	1	0	1
Commerce et réparations	180	18,6%	117	59	1	3	0
Services	674	69,5%	411	217	18	14	14
Ensemble	970	100,0%	594	318	24	17	17

Source: RGP-2006

Le tissu économique de Montmorency est composé de nombreux petits établissements dont plus de 60% sans salariés en 2006. Cette caractéristique rejoint celle de la CAVAM, mais avec des petites différences sur le type d'activité. Les entreprises de construction sont mieux représentées à Montmorency (11,7% contre 7,9% sur la CAVAM) quoiqu'en baisse de 12,8%, alors que parallèlement leur nombre augmente sur le reste de la communauté d'agglomération. En revanche le nombre d'établissements industriels est en baisse autant sur la CAVAM que sur Montmorency mais plus sensiblement dans la commune (-9,2% contre -16,7%). C'est dans le domaine des services que l'augmentation quantitative est la plus significative autant sur le territoire communal que dans les environs (+25,7% et +24,9%). Si le nombre d'établissements commerciaux augmente sensiblement à Montmorency (+31,5%), leur part globale reste cependant très inférieure à celle des services.





Emploi au lieu de travail			
	1999	2006	Variation %99-06
Montmorency	5 010	4788	- 4,43%
CAVAM	19 701	20 989	+ 6,53%

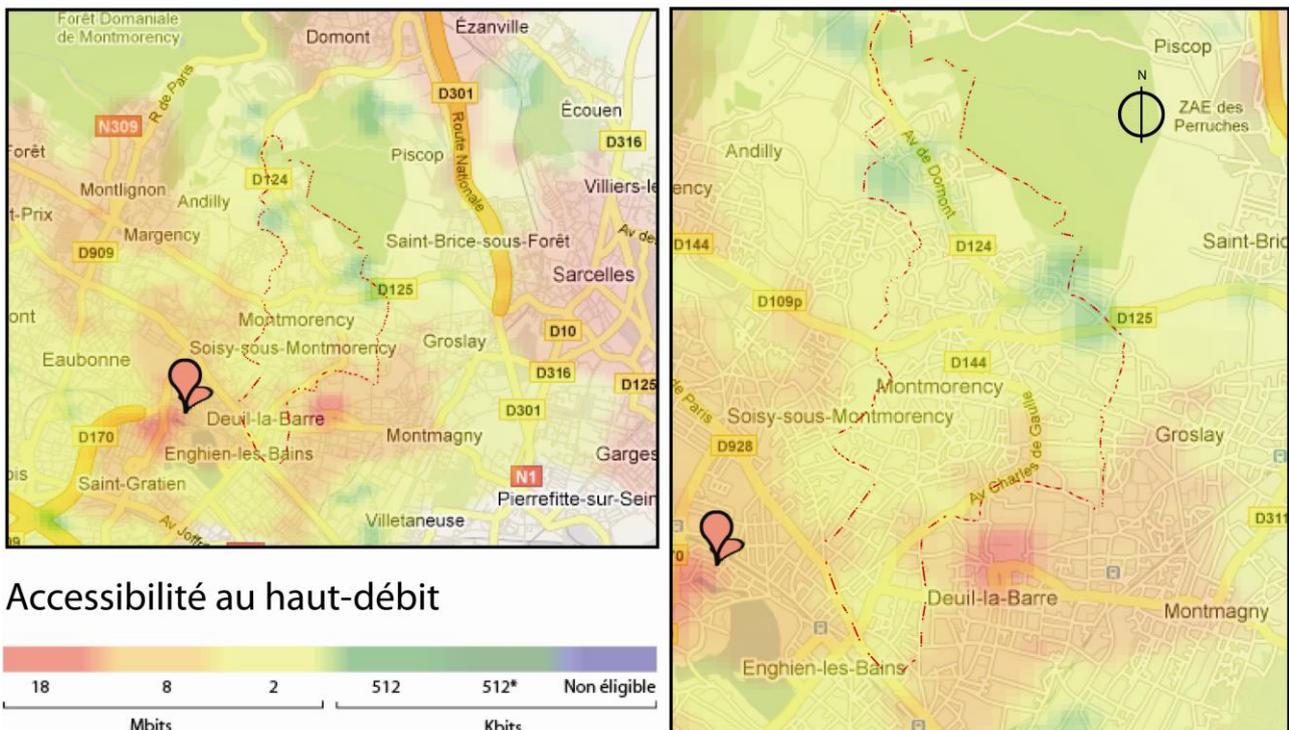
Source : RGP-2006

La part des emplois offerts à Montmorency au sein de la CAVAM est de 22,53%, soit un taux légèrement supérieur à la part de la population (19,69%). Cependant, malgré l'augmentation du nombre d'entreprises à Montmorency, le nombre d'emplois proposés sur Montmorency reste assez faible : l'indicateur de concentration d'emploi est de 50,5⁽¹⁾ en baisse depuis 1999 (57,5). Mais sur l'ensemble de la communauté d'agglomération, ce taux est encore plus bas, à 42,5, en baisse également depuis 1999 (44,9).

(1) L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Le tissu économique des communes limitrophes n'a pas beaucoup d'influence sur Montmorency puisque seuls 6,4% des Montmorencéens vont travailler dans les communes de la CAVAM soit trois fois moins qu'à Paris (20,3%). Il faut cependant noter que deux communes de l'aire communautaire (Soisy-sous-Montmorency et Saint-Gratien) sont économiquement plus dynamiques et concentrent 45% de l'emploi de la CAVAM pour 35% de la population. Mais les emplois offerts par ces deux communes ne correspondent pas aux catégories socio-professionnelles des habitants de Montmorency : 2,9% seulement y travaillent. Cette offre est à corréliser pour Saint-Gratien à l'essor des filières du transport et du service aux entreprises et pour Soisy au développement des activités de construction et de services aux entreprises. Cette commune accueille le plus gros employeur de la communauté d'agglomération : Fayolle (BTP) avec 833 salariés, aujourd'hui en forte croissance.

2.1.3. L'accessibilité numérique



L'accessibilité numérique est aujourd'hui indispensable aux activités économiques. Si le haut débit est accessible à Montmorency, il ne l'est pas de façon égale sur tout le territoire et certains secteurs du nord et de l'est ne bénéficient pas d'une couverture suffisante pour l'implantation d'activités.

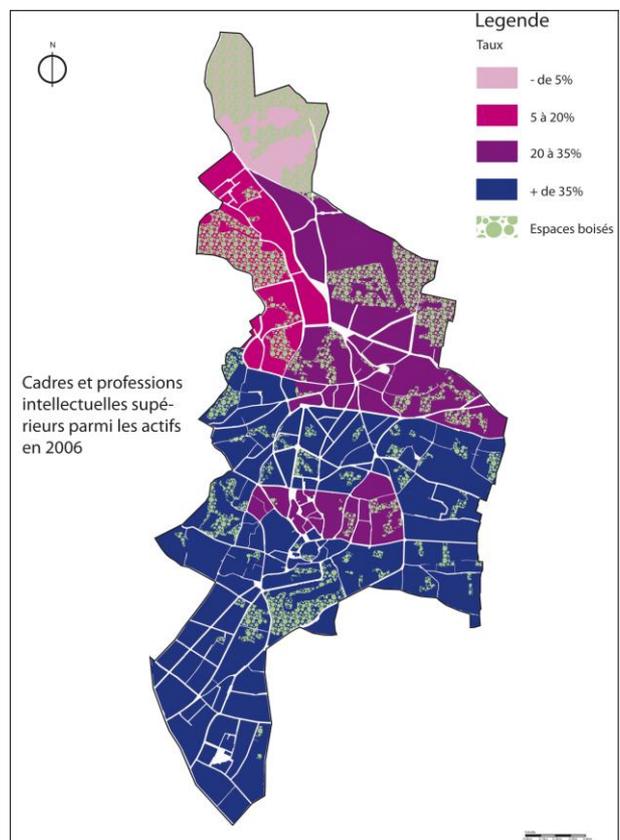
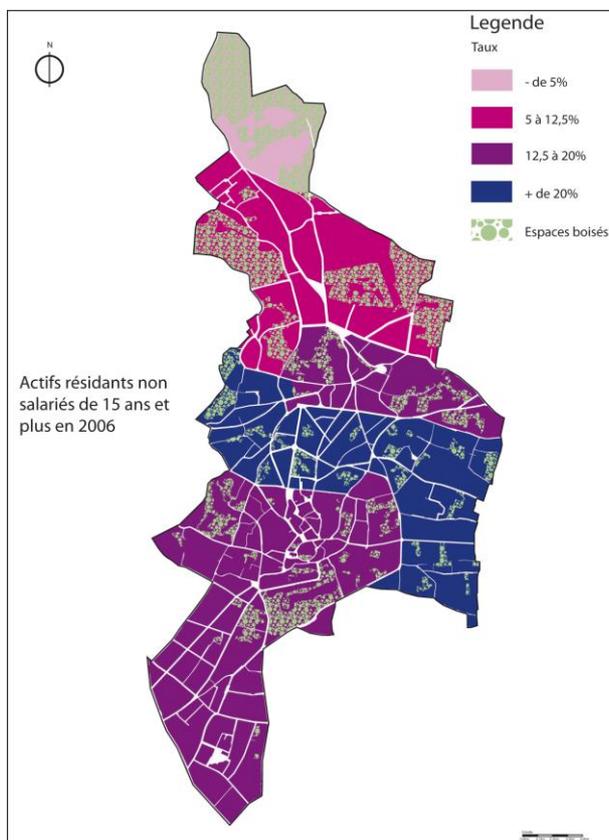
Le très haut débit n'est pas disponible sur le territoire communal et le projet DEBITEX qui vise à équiper en fibre optique ou en technologie WiMax (réseaux hertziens) un certain nombre de communes du Val-d'Oise et de la Seine-Saint-Denis, ne concerne pas Montmorency.

2.1.4. Les actifs montmorencéens et leurs revenus

Catégories socio-professionnelles de la population active de 15 ans et plus résidant à Montmorency en 1999 et 2006							
	Agric. exploitant	Artisans, commerçants et chefs d'entreprises	Cadres et professions libérales	Professions intermédiaires	Employés et personnels de service	Ouvriers	Total
2006	4	600	3 099	2 959	2 581	1 087	10 331
	0,04%	5,80%	29,99%	28,64%	24,98%	10,52%	100,00%
1999	4	632	2 512	2 736	2 464	1 148	9 496
	0,04%	6,65%	26,45%	28,81%	25,94%	12,08%	100,00%

Source: RGP-2006

La population de Montmorency se caractérise par une forte représentation de professions intellectuelles supérieures, en augmentation sensible depuis 1999, et plus globalement d'un taux important de professions libérales et indépendants.





Les actifs non-salariés, c'est-à-dire les professions libérales et les indépendants, sont, dans l'ensemble, mieux représentés au sud de la commune. L'extrême nord se démarque par un taux particulièrement faible de cette catégorie (2,08%).

Catégories socio-professionnelles de la population active à Montmorency, dans la CAVAM et dans le val-d'Oise en 2006							
	Agric. exploitant	Artisans, commerçants et chefs d'entreprises	Cadres et professions libérales	Professions intermédiaires	Employés et personnels de service	Ouvriers	Total
Montmorency	4	600	3 099	2 959	2 581	1 087	10 331
Taux	0,04%	5,80%	29,99%	28,64%	24,98%	10,52%	100,00%
CAVAM	0,04%	4,88%	23,29%	28,89%	28,81%	14,07%	100,00%
Val-d'Oise	0,12%	4,21%	16,31%	27,71%	32,01%	19,61%	100,00%

Source : RGP-2006

La composition socio-professionnelle de la population active de Montmorency est singulière au sein de la CAVAM, mais surtout du département. Les cadres et professions libérales sont deux fois mieux représentés et les ouvriers deux fois moins représentés que sur le département. Ceci peut expliquer que les revenus moyens des Montmorencéens soient supérieurs à la moyenne départementale.

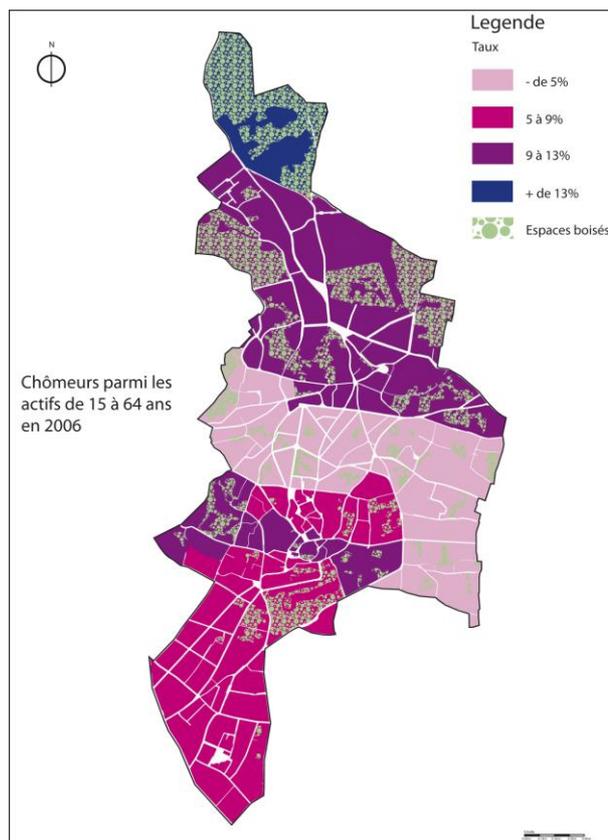
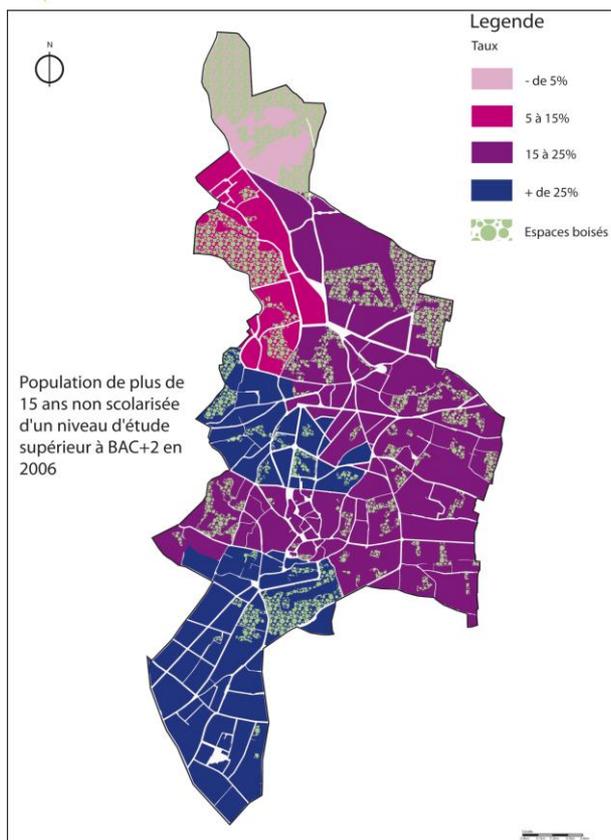
Tableaux des revenus fiscaux par ménages en 2006			
	Montmorency	CAVAM	Val-d'Oise
Revenu moyen de l'ensemble des foyers fiscaux	35 901	28 565	24 773
Revenu net imposable moyen par foyer imposé	47 114	38 246	34 123
Revenu net imposable moyen par foyer non imposé	10 150	9 625	9 292
% des foyers non imposés	30,3%	33,8%	37,7%

Source : RGP-2006

Le taux de chômage inférieur à celui de la communauté d'agglomération et du département contribue à la moyenne élevée de hauts revenus sur la commune ainsi qu'au faible taux de foyers non imposés. Inversement, le faible taux de chômage est lié à la sur-représentation des CSP+, moins touchées par le chômage.

Taux de chômage						
	Montmorency		CAVAM		Val-d'Oise	
	1999	2006	1999	2006	1999	2006
Nombre de chômeurs	878	895	5103	5228	64 600	65 821
Taux	9,1%	8,7%	10,4%	9,6%	12,0%	11,4%

Source : RGP-2006



La répartition des catégories socio-professionnelles et des chômeurs sur le territoire montmorencéen présente des disparités. Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont mieux représentés au sud de la commune et le taux de chômage y est globalement plus faible. L'extrême nord du plateau des Champeaux se singularise par un taux particulièrement faible de cadres et professions intellectuelles supérieures (1,89%) et un taux de chômage très supérieur au reste de la commune (13,17%).

Taux de retraités en 1999 et 2006		
	1999	2006
Montmorency	17,98%	19,27%
CAVAM	15,18%	16,42%
Val-d'Oise	12,37%	14,06%

Source: RGP-2006

Le taux de retraités particulièrement élevé à Montmorency s'explique par la typologie particulière du parc de logements et par la période de construction de ce parc mais également peut-être aussi, bien qu'à la marge, par la présence de nombreuses maisons de retraites dont les pensionnaires sont recensés au sein de la commune.



CONCLUSIONS ET ENJEUX

- La commune dépend d'un vaste bassin de vie économique correspondant approximativement à la partie nord de l'agglomération parisienne offrant des emplois à une population de cadres et de professions libérales, qui profitent du cadre protégé de Montmorency.
- Elle offre une qualité de vie remarquable à ses habitants, soutenue par le maintien des services et de l'offre commerciale.
- Un phénomène risque de perdurer compte tenu des possibilités limitées de développement économique sur le territoire du fait des opportunités foncières rares, des dessertes en transport en commun et d'une accessibilité numérique restreintes.



2.2. COMMERCES, ÉQUIPEMENTS, SERVICES : LES FRAGILITÉS

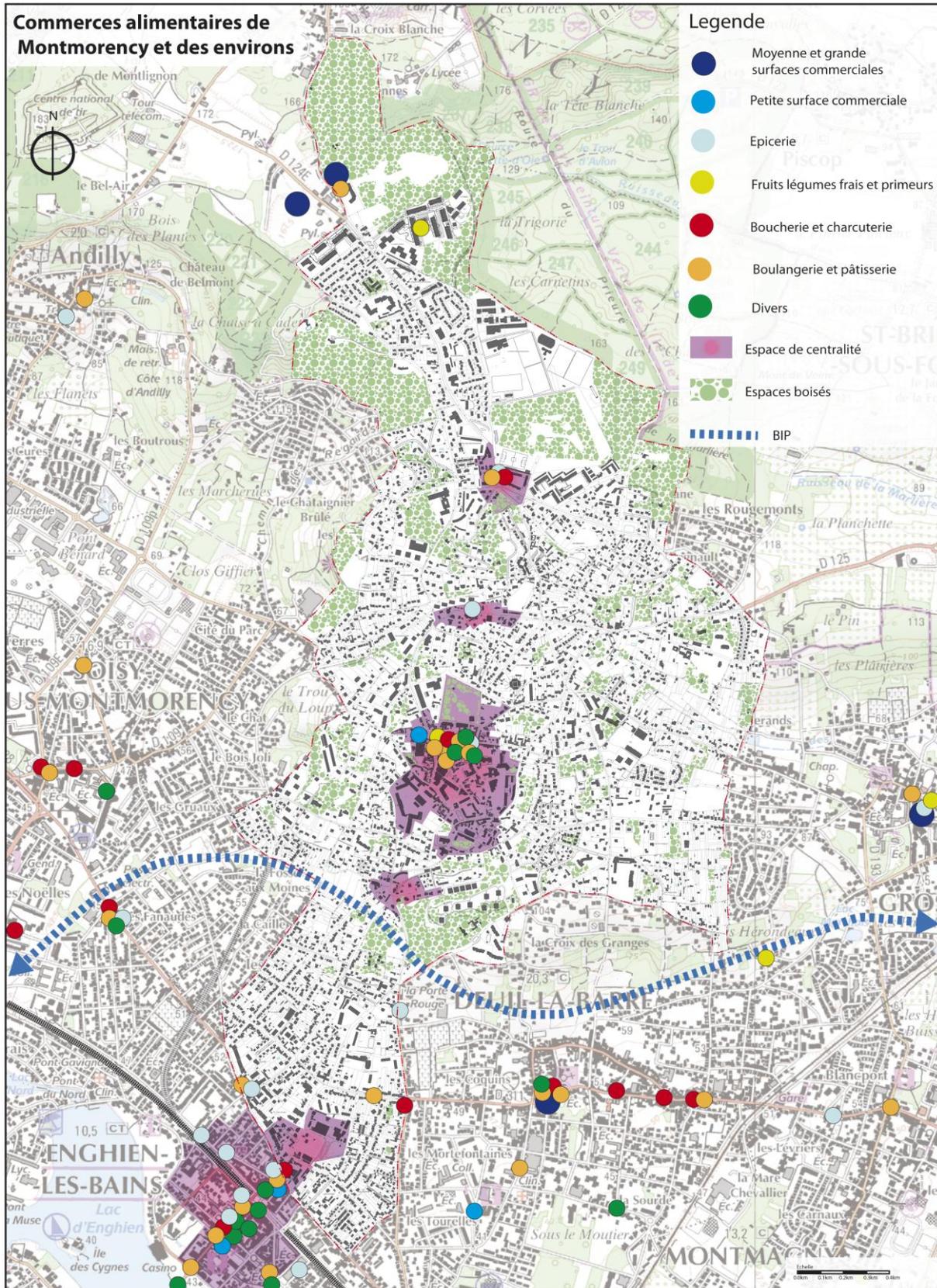
2.2.1. Les commerces : des centralités successives issues de l'histoire

Le tissu de commerces alimentaires se structure principalement autour du centre historique : place Roger-Levanneur (place du Marché), rue Carnot et rue Saint-Jacques essentiellement. Une petite surface dans le centre, rue de Pontoise ainsi que des équipements de taille plus importante sur le plateau nord, accompagnés d'un marché et de commerces de proximité, complètent l'équipement commercial.

Une moyenne surface commerciale (Intermarché) est implantée à l'extrémité nord de la commune (avenue de Domont) avec de bonnes possibilités de stationnement. Elle attire essentiellement les habitants des immeubles collectifs du plateau situés à proximité. De la palette commerciale du quartier «La Fontaine», il ne reste plus aujourd'hui qu'une épicerie. Enfin, dans le bas de Montmorency, quelques commerces alimentaires disséminés viennent compléter le pôle commercial d'Enghien tout proche.

C'est ce pôle avec ceux de Saint-Brice-sous-Forêt, de Soisy-sous-Montmorency et naturellement d'Enghien, qui draine l'essentiel de l'activité commerciale, sachant que la part de l'emploi des activités liées aux biens de consommation, d'équipements et aux biens intermédiaires est en recul dans toute l'aire de la CAVAM.

Même si elle reste mesurée, l'offre commerciale traditionnelle de proximité est essentielle pour la qualité de vie ressentie des habitants. Son maintien est précaire et le tissu particulièrement fragile.





Les marchés : Montmorency était renommée à l'époque médiévale pour son marché hebdomadaire dans l'ensemble de la région. Se tenant pourtant sur une colline, hors de toute voie de communication d'importance, son marché attire les marchands et populations de toute la contrée. Les bourgeois de Pontoise ou d'Argenteuil s'y rendent chaque mercredi. En effet, malgré son accès difficile, il offre une variété de produits et services exceptionnelle : on y trouve toutes les denrées alimentaires de l'époque – porcs, ovins, bovins ou encore poissons (provenant de la côte normande) - des vêtements, des instruments agricoles, ainsi que de nombreux artisans – tonneliers, maçons, forgerons – qui font de Montmorency une ville prospère.

Le bourg obtient au 13^e siècle franchise et charte. Ce marché existe toujours sur la place Roger-Levanneur. Il est devenu bihebdomadaire (mercredis et dimanches matins). Il a perdu son rayonnement d'antan. Il draine cependant une clientèle attirée par le caractère pittoresque de cette manifestation. Un marché se tient également dans le quartier des Champeaux tous les vendredis à partir de 16h (4 avenue de la 1^{ère} Armée française) mais il a du mal à trouver sa place et reste peu fréquenté.



Les commerces de la place Franklin-Roosevelt (ancienne place de la gare) sont actuellement en voie de disparition. Le site avait détrôné la place du Marché lors de l'ouverture de la ligne de chemin de fer. La place et ses environs immédiats se couvrirent d'hôtels, pensions de famille, restaurants et estaminets. Mais depuis la disparition des ânes de louage, installés eux aussi sur cette place, au début du XX^e siècle et surtout depuis la fermeture de la ligne en 1954, le quartier s'est considérablement assoupi. L'hôtel de France est le seul survivant de la Belle Époque sur la place.

Le secteur de la place Franklin-Roosevelt se spécialise progressivement en accueillant restaurants et bars.

2.2.2. Les équipements

Les établissements scolaires et périscolaires

La commune dispose d'établissements scolaires de tous niveaux d'enseignement.

Crèches

- Les Elfes (12 rue des Sablons) : crèche collective municipale de 30 berceaux.
- La Nouvelle Etoile des Enfants de France (10 avenue Victor-Hugo) : crèche collective associative de 50 berceaux.
- «La Santé c'est le bonheur» (5, villa de la Croix-Blanche) Enghien-les-Bains : crèche collective associative intercommunale de 21 berceaux, réservée aux enfants de Montmorency.
- Halte-garderie municipale (21^{ter} rue de Jaigny) "Les Farfadets" pour 20 enfants.

Ecoles maternelles et élémentaires

- Pasteur : une école maternelle, deux écoles élémentaires (place Claude Lalet) et un centre de loisirs .
- Ferdinand-Buisson (29 avenue de la 1^{ère} Armée Française) : une école maternelle (chemin des Hauts Briffauts), une école élémentaire (25 avenue de la 1^{ère} Armée Française) et un centre de loisirs.



- Jules-Ferry : une école maternelle (rue Louis-Blanc) et une école élémentaire (101, avenue Charles-de-Gaulle).
- Les Sablons : une école maternelle (rue des Sablons).
- Ferry / Sablons : un centre de loisirs (112, avenue Charles-de-Gaulle).
- La Fontaine : une école maternelle, une école élémentaire (rue Corneille) et un centre de loisirs.

Nombre de classes par établissement					
	La Fontaine	Ferdinand Buisson	Pasteur (2 établissements)	Jules Ferry	Les Sablons
Maternelle	6	7	12	6	3
Elémentaire	12	13	21	12	-

Ces établissements accueillent au total environ 900 enfants en maternelle et 1400 enfants en primaire. Ils sont pourvus de locaux destinés à un service périscolaire de 7h à 8h30 et de 16h30 à 19h pour les enfants de 3 à 6 ans qui fréquentent les écoles maternelles, ainsi que pour les enfants de 6 à 11 ans et de locaux de restauration.

Les mercredis et pendant les vacances scolaires les enfants sont accueillis dans les centres de loisirs La Fontaine et Ferry/Sablons/Pasteur.

Certains centres permettent également d'accueillir les enfants de 6 à 11 ans les mercredis et durant les vacances scolaires.

Collèges

- Pierre-de-Ronsard (4, chemin du Mont-Griffard) : section d'enseignement général et professionnel adapté (SEGPA). Il compte environ 720 élèves.
- Charles-Le-Brun (3, rue le Laboureur) : section d'enseignement général. Il a fait l'objet d'une extension par le département. Capacité : environ 450 élèves.

Lycées

- Jean-Jacques Rousseau (20, rue de Jaigny) : lycée d'enseignement général avec une section de préparation au BTS. Il accueille environ 1300 élèves. Il bénéficie d'une zone d'influence élargie.
- Turgot (3, place au Pain) : lycée professionnel. Il totalise un effectif d'environ 330 élèves.

Ces équipements scolaires sont répartis sur le territoire de manière a priori satisfaisante et semblent être appréciés de la population.

Les équipements sportifs

Les installations sportives de Montmorency, utilisées par les établissements scolaires et les membres des 27 associations sportives, occupent une vingtaine d'hectare au total.

- **Le Centre nautique intercommunal** (Andilly, Deuil, Enghien, Groslay, Margency, Montmagny, Montmorency) (1-5, rue Henri-Dunant) comporte :
 - 700 m² de plan d'eau répartis sur 2 bassins (25 x 15 m ; 15 x 15 m).
- **Le Parc des Sports de la Butte-aux-Pères** (chemin de la Butte-aux-Pères), créé en 1977, comporte :
 - les stades : 2 terrains stabilisés, 2 terrains en herbe, 1 terrain d'entraînement, 1 terrain d'honneur avec une tribune de 360 places.
 - un complexe omnisports : gymnase, salle de tennis de table, salle de gymnastique.



- un complexe multi activités : Dojo, salle de danse, salle Italo-Bertelli (Boulodrome de boule lyonnaise, équipement d'intérêt régional).
- 2 stands de tir : à l'arc et aux armes rayées.
- un skate-park

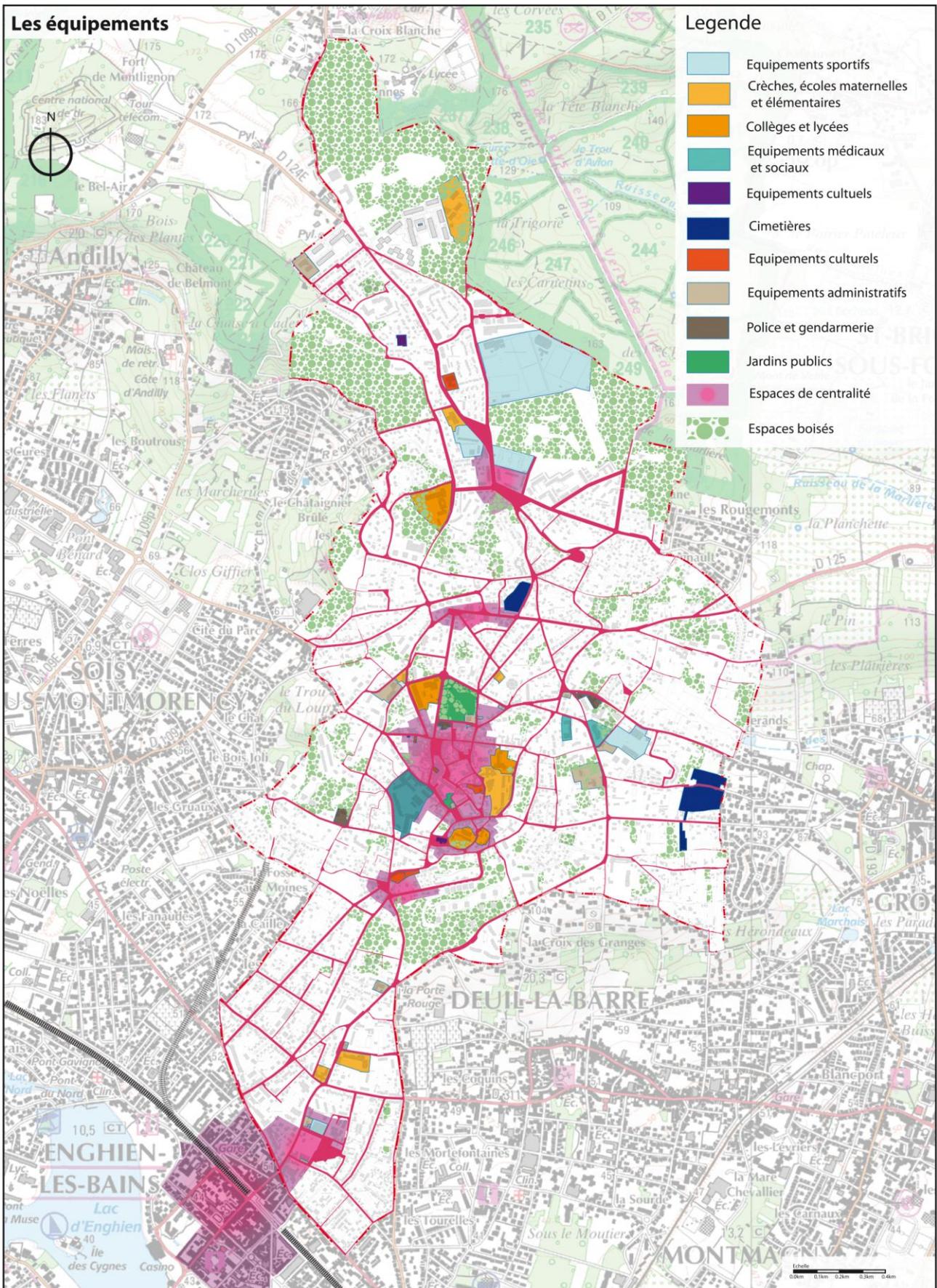


- **Le complexe sportif des Gallerands** (rue des Gallerands) comporte :
 - un gymnase
 - un pas de tir à l'arc
 - 8 courts de tennis dont 3 couverts
 - un plateau d'évolution : basket-ball - handball - football
- **Le gymnase Ferdinand-Buisson** (25 avenue de la 1^{ère} Armée-Française) est plus spécialisé dans les arts martiaux et la gymnastique.
- **Le stade du Fort** est spécialisé dans le rugby (8 avenue de la 1^{ère} Armée-Française).
- **Le plateau d'évolution Jean XXIII** (chemin des Bois-Briffaults) : tennis, football.

Un certain nombre des équipements sportifs sont intégrés aux établissements scolaires :

Stades scolaires

- **Groupe scolaire Pasteur** : place Claude-Lalet
- **Groupe Ferdinand Buisson** : 25 avenue de 1^{ère} Armée-Française
- **LEP** : place au Pain



Gymnases scolaires

- **LEP** : place au Pain.
- **Lycée polyvalent** : rue de Jaigny.

Les autres équipements sportifs privés :

- **Des terrains de football** : résidence de la Fontaine ; résidence Florian,
- **Tennis privés de la sécurité sociale** : rue des Sablons et dans plusieurs résidences,
- **Tennis privés "Les Sources"** : ruelle des Martinets.

Parcs et espaces verts

La ville possède cinq espaces verts principaux ouverts au public :

- le parc de la Mairie (2,2 ha) ;
- la Châtaigneraie (site classé) ;
- les jardins de l'Observance ;
- le parc de la Serve à l'orée de la forêt (avec un parcours sportif) ;
- le square des Acacias (avenue Charles-de-Gaulle).

On peut y ajouter le jardin du musée Jean-Jacques-Rousseau et le parc du château du duc de Dino (propriété de la ville mais non accessible au public). Le réseau de sept parcours balisés parmi les sentes de la commune doit également être mentionné. Mais le principal espace vert de toute la région est la forêt de Montmorency, au nord de la ville.

Constatons de fait que l'essentiel de l'ambiance verte du territoire est le fait des parcs et jardins privés et que le dispositif vert public est encore réduit et manque singulièrement d'armature pour former une véritable structure verte à la ville.

La ville possède également des squares, espaces récréatifs de tailles diverses et espaces de jeux. Le square de l'Europe au sein du quartier renouvelé de l'esplanade de l'Europe est un projet de nouvel espace public lié au développement d'un secteur de la ville aujourd'hui mal utilisé.

Equipements socio-culturels

Les équipements destinés à la vie culturelle et socio-culturelle implantés dans la commune répondent à la plupart des besoins en matière de spectacles et de vie associative.

La bibliothèque municipale Aimé-Césaire (8, rue du Marché) met à la disposition du public 35 000 volumes dont plus de 10 000 pour la section jeunesse. Des expositions y sont régulièrement organisées.

La ville dispose également :

- d'un conservatoire de musique et de danse (situé dans l'orangerie du domaine de Charles-Le-Brun 23, rue du Temple),
- d'une salle de conférences (salle de l'Eden - rue de Pontoise), où se déroulent régulièrement des conférences (sur l'histoire de Montmorency et sa vallée, etc.). Cette ancienne salle de cinéma a été aménagée avec salles de spectacle et salles de réunion,
- d'une maison des loisirs et de la culture (MLC 6, avenue de Domont), qui propose de nombreux cours, langues, arts plastiques, etc., et organise des expositions,
- d'une salle des fêtes (3 avenue Foch),
- du musée J.J. Rousseau (5 rue J.J. Rousseau) et de la bibliothèque d'études rousseauistes (maison des Commères, 4 rue du Mont-Louis),
- La salle multiactivités Lucie Aubrac au sein des tissus du coeur de ville.



Une salle de quartier ruelle de la Chênée, est gérée par l'association «Montmorency Jeunes» (AMJ). Des locaux d'accueil rue Beaumarchais et place Château-Gaillard sont gérés par l'association «Initiatives Multiples auprès des jeunes» (IMAJ) et enfin l'office du tourisme.

Des questions se posent :

- Quel devenir pour les tribunaux aujourd'hui localisés sur le territoire et pour l'ancienne sous-préfecture.
Cet équipement en particulier est désormais sans usage et occupe de vastes terrains en cœur même des tissus, en zone C du PEB.
- Difficulté de solutionner les problèmes liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans des locaux souvent anciens.
- Nécessité de relocaliser les ateliers municipaux sur un site plus efficient et plus adapté.

CONCLUSIONS ET ENJEUX

Les équipements publics, les services à la personne et les commerces sont globalement répartis sur trois pôles :

- Le quartier des Champeaux dominé par les équipements sportifs,
- Le centre ancien qui rassemble l'essentiel des commerces et les équipements publics majeurs (mairie, lycée ...),
- L'esplanade de l'Europe où se concentrent des équipements administratifs (ANPE, sécurité sociale, tribunal ...).

Si le niveau d'équipements est globalement satisfaisant, la répartition par type d'activité sur un territoire tout en longueur peut être pénalisant et multiplier les déplacements sur un réseau viaire déjà saturé.



INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

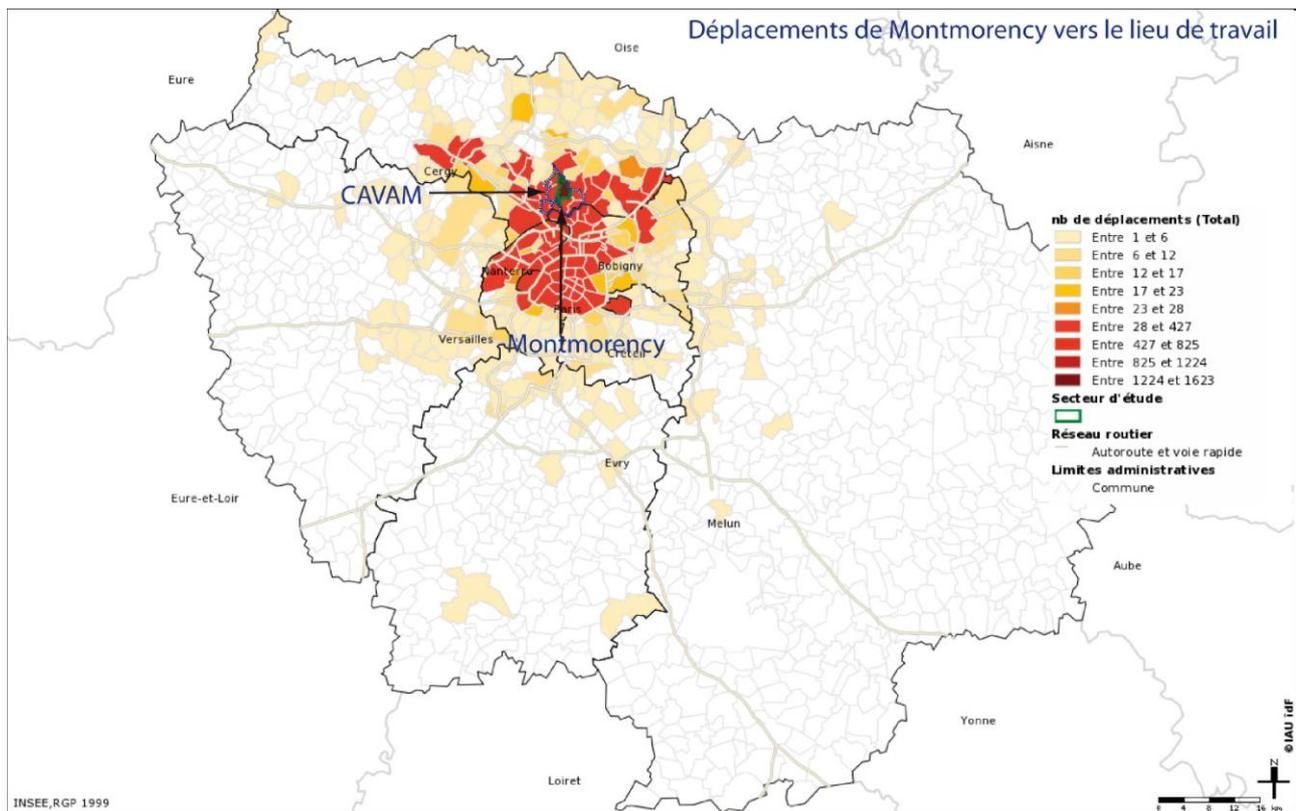
3.1. LES ACTIFS MONTMORENCÉENS

Depuis 1999, la proportion de Montmorencéens travaillant dans la commune est en diminution continue (15,1% en 2006, contre 18,5% en 1999). Simultanément le nombre d'actifs est en légère augmentation (+7,65%).

Lieu de travail des habitants en 1999										
		Nombre d'actifs sur la commune	Total hors Montmorency	Dont communes de la CAVAM hors Montmorency	Dont Val-d'Oise hors CAVAM	PARIS	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Reste de l'Île-de-France	Hors Île-de-France
1999	Nombre	8747	7125	563	2170	1775	1054	1043	375	145
	%	100,0%	81,5%	6,4%	24,8%	20,3%	12,0%	11,9%	4,3%	1,7%

Source : RGP - 1999

Les lieux de travail des Montmorencéens se situent principalement au sud de la commune, jusqu'à Paris inclus et à l'est vers l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle, suivant en cela les axes routiers A1 et A115.



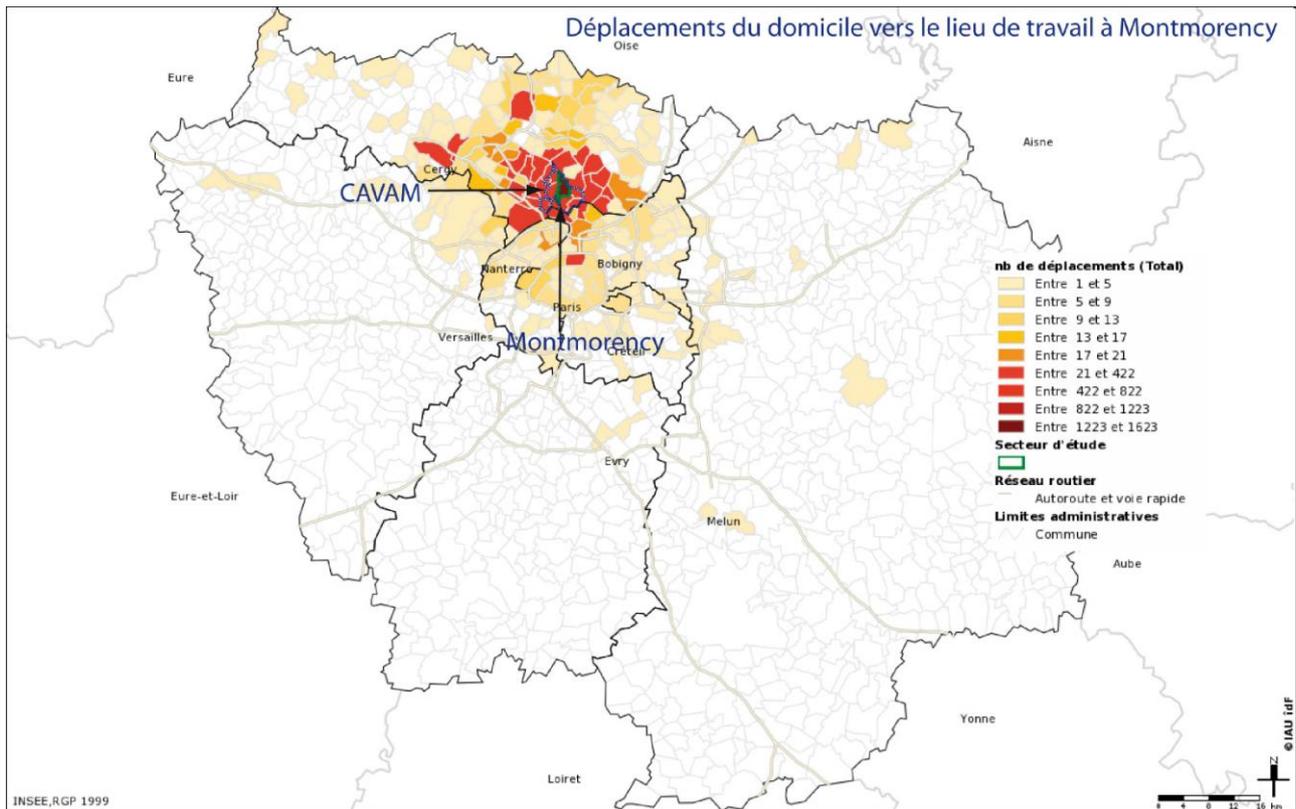
Seuls, 29,9% des Montmorencéens travaillent dans la commune en 2006. Ce chiffre est en diminution par rapport à 1999 (32,4%).



Provenance des actifs travaillant à Montmorency en 1999								
		Nombre d'emplois sur la commune	Total hors Montmorency	Dont communes de la CAVAM	Dont Val-d'Oise hors CAVAM	PARIS	Reste de l'Ile-de-France	Hors région Ile-de-France
1999	Nombre	4837	3199	804	1854	116	556	15
	%	100,0%	66,1%	16,6%	38,3%	2,4%	11,5%	0,3%

Source : RGP - 1999

Les actifs non-résidents qui travaillent à Montmorency viennent majoritairement du Val-d'Oise.



L'éloignement depuis le lieu de travail vers la périphérie est un constat traditionnel de la région Ile de France, lié aux coûts fonciers décroissants de manière presque régulière du centre vers la périphérie, même si cette tendance est aujourd'hui atténuée par un lissage général du coût des logements en seconde couronne de la périphérie.

CONCLUSIONS ET ENJEUX

L'inadéquation de l'offre d'emploi et surtout la forte inadéquation entre les emplois proposés et les habitants, contraint les Montmorencéens à des mouvements pendulaires, mais ce phénomène est commun à la plupart des communes du secteur.

Cette tendance ne peut que persister, compte tenu du tissu économique communal au développement forcément limité, mais aussi d'un marché de l'emploi particulièrement fort dans des secteurs situés à moins d'une heure de la commune. Montmorency est une ville résidentielle au sens classique du terme et ne dispose pas des capacités physiques nécessaires pour développer des emplois adaptés à ses habitants sur place.

3.2. DES GRANDES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT EN COMMUN PARFOIS DIFFICILE D'ACCÈS

Modes de transport à des fins professionnelles					
	Pas de transport	Marche à pied	Deux roues	Voiture, camion, fourgonnette	Transports en commun
Montmorency	266	365	315	5 983	2 531
	2,8%	3,9%	3,3%	63,2%	26,8%
CAVAM	1 455	2 492	1 643	26 674	17 128
	2,9%	5,0%	3,3%	54,2%	34,7%

Source : RGP - 1999

Les actifs de Montmorency utilisent majoritairement les transports individuels, dans des proportions plus importantes qu'à l'échelle de la communauté d'agglomération, du département (55,24%) et encore plus de la région (43,82%). C'est la conséquence d'une offre de transport en commun encore peu performante depuis le territoire mais aussi d'habitudes sociales liées au caractère de la commune.

3.2.1. Transports ferroviaires

Le bas de Montmorency, limitrophe d'Enghien-les-Bains, ne se situe qu'à quelques minutes à pied de la gare principale de cette ville. Mais le reste de Montmorency est éloigné de toute infrastructure ferroviaire. Historiquement, située sur une butte assez escarpée, la commune a été tout naturellement évitée par les lignes de chemin de fer à la fin du 19^e siècle, bien qu'elle soit devenue un lieu de villégiature apprécié des riches propriétaires de villas qui s'y étaient construites. La commune n'a donc jamais été traversée par aucune ligne de chemin de fer mais seulement reliée par une ligne en impasse, le Refoulons, en activité jusqu'en 1954.

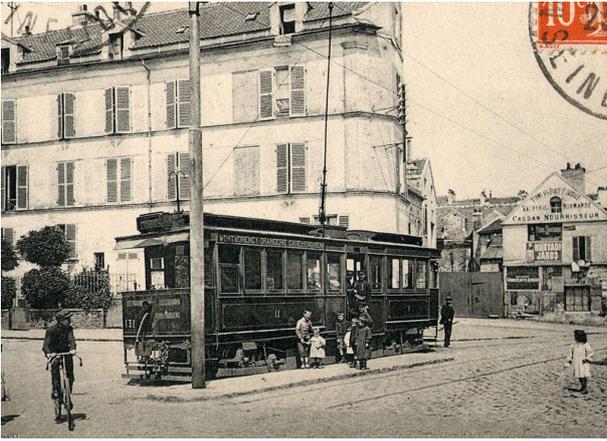
Le Refoulons : petite histoire

Connue au 19^e siècle pour ses difficultés d'accès, Montmorency a été reliée à la gare d'Enghien-les-Bains par la ligne de chemin de fer de trois kilomètres du Refoulons, de 1866 à 1954. L'initiative revient d'Emilien Rey de Foresta et ceci avec la volonté de désenclaver la commune.

La ligne était exploitée par une société privée, la compagnie EM (Enghien-Montmorency) et ne fut jamais, malgré les demandes, financée par des fonds publics. L'indépendance de la ligne, dont la compagnie était si fière, deviendra le handicap majeur et finalement la principale cause de la disparition de la ligne. Si la compagnie est excédentaire jusqu'en 1936, l'entreprise accuse un sérieux déficit. L'entretien de la voie et du matériel devient de plus en plus restreint, les incidents sur la ligne de plus en plus nombreux. Accumulant les déficits, la compagnie est mise sous séquestre en 1940, mesure reconduite en 1945.

En 1947, l'évocation du déclassement pur et simple de la ligne soulève une vague de protestation de la part des usagers et des communes traversées. Néanmoins, la fréquentation de la ligne ne cesse de diminuer. Aucune solution n'est trouvée afin de compenser les importants déficits de la compagnie (refus catégorique de la SNCF, de l'Etat ou des collectivités locales) et, comme pour de nombreuses lignes secondaires à cette époque de généralisation de la voiture, la décision est finalement prise de supprimer la ligne. Le trafic ferroviaire est suspendu le 30 juin 1954 et remplacé par un service d'autobus.

Salué au départ comme un exploit, le profil de la ligne devient un lourd handicap, demandant des machines lourdes et gourmandes en charbon et limitant les capacités (nombre de voitures remorquées). La mansuétude de la compagnie sur les abonnements et a contrario, les tarifs élevés des billets à l'unité, les incidents incessants dus au manque d'entretien, contribueront à la désaffection du petit train. Ironie de l'histoire, cinquante ans plus tard, avec l'évolution des modes de transport et les problèmes environnementaux causés par l'automobile, le « Tortillard de Montmorency » reste dans les esprits et regretté par bon nombre d'anciens habitants. Nul doute qu'avec un peu d'imagination et l'application de mesures instituées sur d'autres lignes, le Refoulons vivrait encore...



Le tramway vers 1912, place Saint-Jacques



La gare de Montmorency vers 1930

Le Refoulons : caractéristiques techniques et trafic

La ligne à voie unique d'environ 3 km était une des plus pentues de France sans crémaillère (rampe maximale de 46,3%). Elle comportait trois gares et une halte avant de s'embrancher sur la ligne Paris-Nord- Pontoise à la gare d'Enghien-les-Bains.

Par sécurité, le train était composé de voitures poussées à la montée par une locomotive à vapeur dans le cas où les freins des voitures ou l'arrimage venait à lâcher. Il fut surnommé pour cela le « Refoulons » car les wagons étaient refoulés.

Le trafic voyageurs constitua l'essentiel de l'activité de la ligne, destinée avant tout à desservir Montmorency pour son activité principale de l'époque : la villégiature. La ligne avait une fréquence importante, puisqu'elle assurait trente-six navettes en 1914 (de 5 h 30 à 1 h du matin), nombre abaissé à vingt pendant la Première Guerre mondiale, puis porté à trente (de 1936 à la Seconde Guerre mondiale).

Le trajet était assuré en huit à neuf minutes.

Avant 1914, quelques trains directs assuraient le service de la gare du Nord à Montmorency, sans arrêt à Enghien-les-Bains. La traction des trains fut toujours assurée par des locomotives à vapeur de la Compagnie du Nord. Ce sont les dernières voitures dites « Bidet » qui assurèrent le service jusqu'à la fermeture de la ligne.

Le record absolu de fréquentation s'établit juste après la Première Guerre mondiale en 1919 : 405 536 voyageurs (dernier chiffre fiable connu).

- La gare terminale de Montmorency fournit l'essentiel du nombre de voyageurs : 230 000 en 1866, 228 519 en 1867, 285 181 en 1888 et 333 279 en 1919 ;
- la station de Soisy (ouverte en 1871) comptabilise 18 890 voyageurs en 1878 (7,31 % du trafic) et 38 677 en 1919 (9,53 % au maximum de fréquentation de la ligne) ;
- la halte de la Pointe-Raquet (ouverte en 1895) dans le quartier est de Soisy limitrophe d'Enghien ne représente qu'une part assez marginale du trafic voyageurs : de 3 680 en 1896 (1,32 % du total) à 33 580 en 1919 (8,28 %).

Le trafic marchandise ne constitue qu'une activité d'appoint, en diminution constante durant les 88 années d'existence de la ligne. La desserte la plus importante est assurée par le seul embranchement particulier existant sur la ligne, pour relier la carrière des Basserons (ou du « Trou-au-Loup ») à la limite de Montmorency et Soisy. Le tonnage transporté varie autour d'environ 20 000 tonnes/an. La plâtrière cesse ses activités dans les années 1930.

Cette ligne donne un essor important à la ville, y attirant de nouveaux habitants et amplifiant le mouvement touristique de Paris vers Montmorency.

Elle est également à l'origine de plusieurs lotissements dont les promoteurs vantent les qualités "situé à seulement 25 minutes de Paris". Au nord de la gare, dans le secteur du Mont-Griffard, est créée la rue Marchand qui rejoint le chemin des Champeaux. A l'est, le parc de la Grange est également divisé en plusieurs îlots et de nouvelles voies sont tracées. Le boulevard de l'Orangerie réalisé en 1884 sur une partie de l'ancien parc du château de Le Brun annonce la réalisation d'un futur lotissement.



3.2.2. Le tramway

En complément du Refoulons qui présentait le désavantage de contourner en grande partie la ville, il fut décidé de relier Montmorency à Enghien-les-Bains par un tramway qui circula de 1897 à 1935.

Une concession fut accordée à la société du tramway de Montmorency - Enghien - Saint-Gratien (MSG) pour réaliser une ligne reliant Montmorency à Saint-Gratien, via Enghien-les-Bains. La ligne fut mise en service le 28 octobre 1897, de Montmorency à Enghien, prolongée vers Saint-Gratien en 1901. La desserte était assurée à raison d'un tram toutes les vingt minutes de 6 h du matin à 22h20.

Parcours : la ligne de 6436 m, à voie métrique jusqu'en 1908, puis à voie normale, avait son origine rue des Haras à Montmorency, en contrebas de la Place des Cerisiers, empruntait la rue Jeanne-d'Arc et la rue Saint-Valery, puis la forte pente de la rue de l'Orangerie, la rue des Chesneaux et la rue du Temple. Elle arrivait ainsi par la rue du Départ à la gare d'Enghien-les-Bains. Dans cette ville, elle passait dans la Grande Rue (actuelle rue du Général-de-Gaulle), longeant le Lac d'Enghien et tournait à 90° pour rester en Seine-et-Oise par la rue de l'Étang (sans doute l'actuel Boulevard du Lac) et gagnait la mairie de Saint-Gratien, son terminus.

La ligne, à voie unique, comportait des évitements tous les 500 m environ pour permettre le croisement des tramways. Compte tenu des pentes importantes à gravir pour atteindre Montmorency, avec un maximum de 90 mm/m, la traction électrique à conducteurs aériens fut retenue dès la conception de la ligne.

La ligne est déficitaire dès l'origine. A la mise en liquidation de la compagnie MSG dès 1901, l'exploitation est reprise par les Tramways mécaniques des environs de Paris (TMEP). La ligne est mise sous séquestre dès 1905. La Compagnie des Tramways électriques du Nord-Parisien est autorisée à reprendre en 1908 l'Enghien-Montmorency, complément naturel de sa ligne (ligne Enghien - Trinité à Paris) et connecte les deux lignes le 19 avril 1908, tout en abandonnant la branche de Saint-Gratien.

En 1910, les tramways Nord-Parisiens sont fusionnés au sein des Tramways de Paris et du département de la Seine, les TPDS, qui, eux-mêmes, sont intégrés en 1921 dans la nouvelle compagnie ayant le monopole de l'exploitation des tramways dans le département de la Seine, la STCRP, la ligne étant exploitée sous le N° 69.

Au 31 décembre 1921, la ligne 69, longue de 3,1 km après l'abandon de la branche de Saint-Gratien, transporte 1 221 000 voyageurs et est exploitée par trois motrices qui assurent le parcours en 18 minutes, avec une fréquence de pointe d'un tramway au quart d'heure.

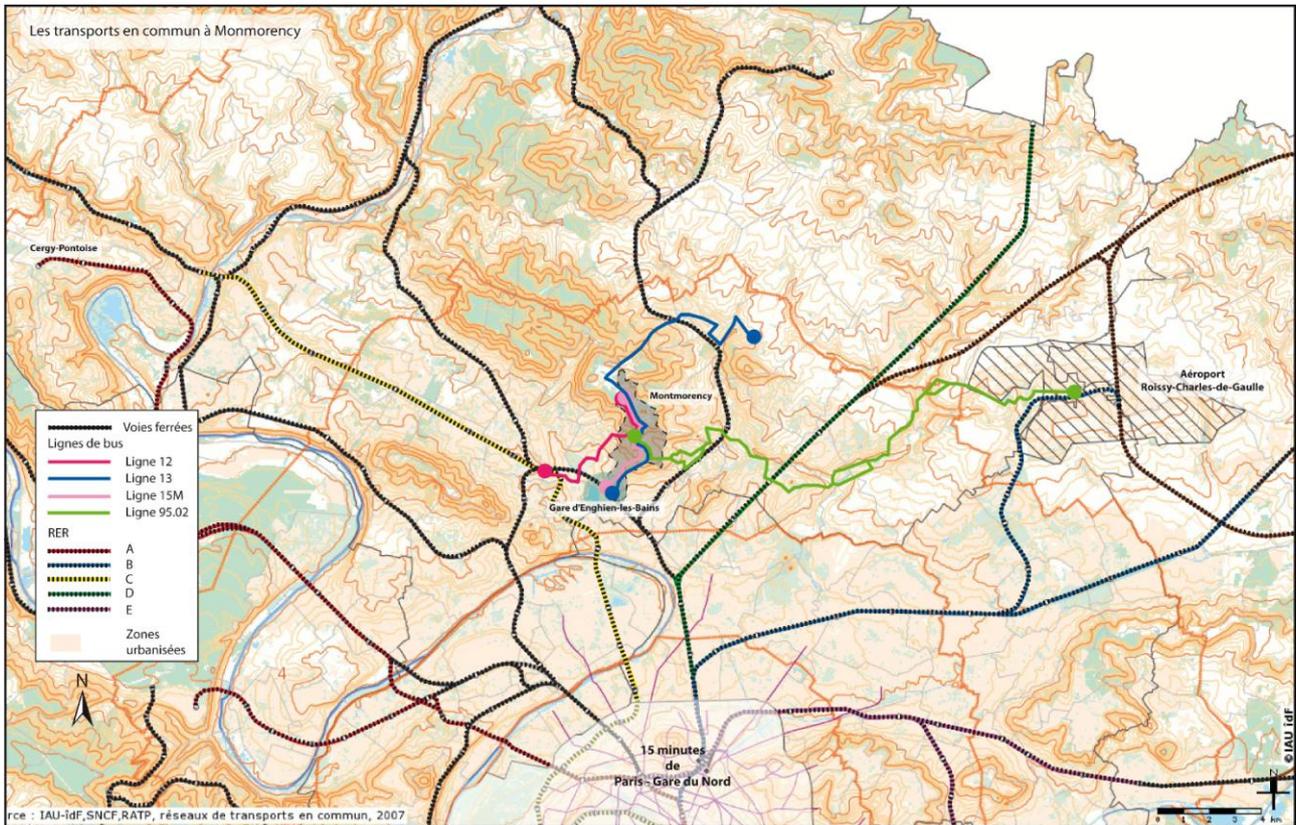
La ligne disparaît dans l'indifférence générale le 2 décembre 1935, suite aux nombreux désagréments que subissent les habitants. Elle est remplacée par un service d'autobus plus moderne et plus fiable.

3.2.3. Transports par bus

Ce sont des compagnies privées (transports du Val-d'Oise) qui assurent la desserte de la ville, médiocrement, de par la faiblesse de la fréquence et le nombre limité de lignes.

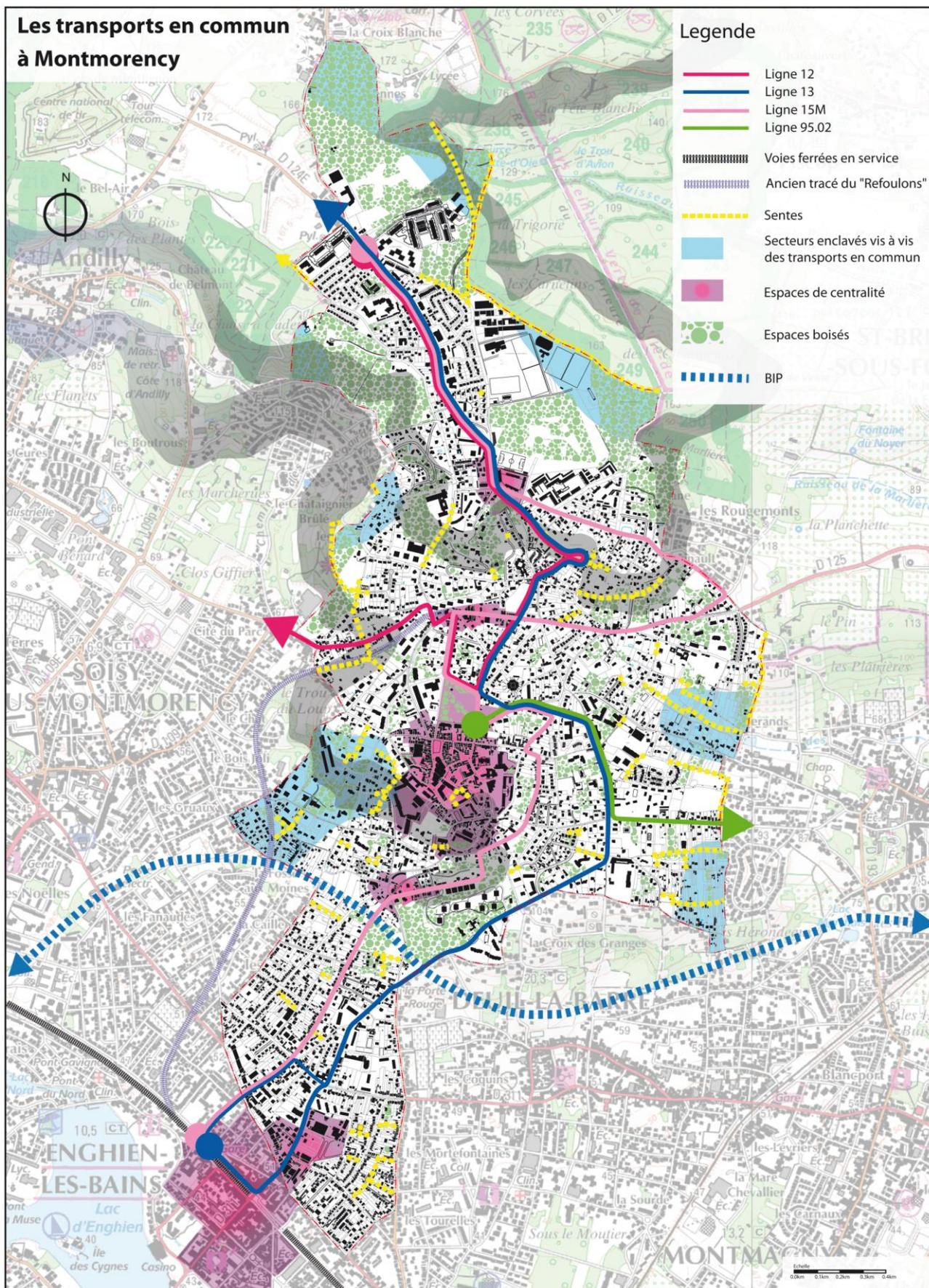
Le réseau est composé de 4 lignes :

- la ligne 12 : Montmorency - F. Roosevelt - Soisy - Ermont Eaubonne
- la ligne 13 : Enghien gare - Montmorency - Domont gare - Ezanville - Ecoeu
- la ligne 15M : Montmorency la Chênée - Enghien gare - St Gratien RER-Argenteuil gare
- la ligne 95/02 : qui dessert l'aéroport de Roissy (Montmorency, Groslay, St Brice, Sarcelles, Garges, Arnouville, Le Thillay, Roissy).



De tous les bus qui traversent la commune de Montmorency, seule la ligne 95-02 de la compagnie CIF propose une destination éloignée vers un pôle économique important, l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle, mais avec des fréquences assez faibles aux heures de pointe.

Les lignes de bus desservant la commune de Montmorency				
Transporteur	Lignes	amplitude	Fréquence aux heures de pointe	Périodicité
VALMY (TVO)	12	5h44 / 21h22	20 à 25 minutes et une heure le samedi	Lundi au samedi
	13	8h16 / 17h33	15 minutes et 3/4 d'heure le samedi	Lundi au samedi
	15M	6h35 / 19h52	10 à 20 minutes mais ne dessert pas tous les arrêts sur Montmorency	Lundi au samedi. Un service nocturne est assuré
	15M nocturne	21h59 / 00h26	1 heure	vendredi samedi et veille de jours fériés
	Ligne verte (Parcours de la 15M)	5h50 / 20h17	15 à 30 minutes	Dimanche
CIF (Courriers d'Ile-de-France) (Keolis)	95-02	5h21 / 22h13	20 à 25 minutes et une heure le samedi et le dimanche ainsi que du 16 juillet au 26 août	Tous les jours de la semaine



Les autres lignes de la compagnie TVO sont destinées à la desserte locale mais surtout à relier les gares les plus proches dont principalement celle d'Enghien-les-Bains. Les itinéraires permettent



aux Montmorencéens de rallier aussi la gare de Groslay, la gare de Domont, la station RER de Saint-Gratien, la gare d'Argenteuil (liaison directe gare Saint-Lazare). Une liaison avec la gare d'Ermont-Eaubonne, aujourd'hui fortement remaniée et ayant renforcé son impact local de gare de la vallée de Montmorency, a été réalisée.

Elles proposent des fréquences assez bonnes aux heures de pointe. Le passage sur une partie du parcours des lignes 13 et 15M (depuis le rond-point de la Chênée jusqu'à la place de-Lattre-de-Tassigny) permet une augmentation sensible de la fréquence tout le long de l'avenue de la 1^{ère} Armée française.

Il faut cependant 18 à 24 minutes pour aller en bus du rond-point de la Chênée au nord de la commune jusqu'à la gare d'Enghien. Depuis la mairie, le temps de parcours est d'une dizaine de minutes, soit le même temps que pour rallier la gare de Groslay.

En outre, la ligne 256 de la RATP, qui emprunte l'avenue de la Division-Leclerc et longe le sud du Bas-Montmorency permet de relier depuis la gare d'Enghien-les-Bains la commune d'Aubervilliers en Seine-Saint-Denis et toutes les localités sur le tracé.

L'usage de l'automobile est probablement aussi lié à l'inégalité de la desserte du territoire de Montmorency. Les arrêts sont concentrés le long de certains axes.

La ligne 038-002 (cars Rose) Montmorency-Montsoulst assure le ramassage scolaire pour le lycée Turgot.

Les lignes de bus scolaires desservant la commune				
Transporteur	Lignes	amplitude	Fréquence aux heures de pointe	Périodicité
Les cars Rose (VALBUS réseau Val-et-Forêt)	ligne 38-02	7h17 / 19h03	Toutes les heures	Lundi au samedi en période scolaire

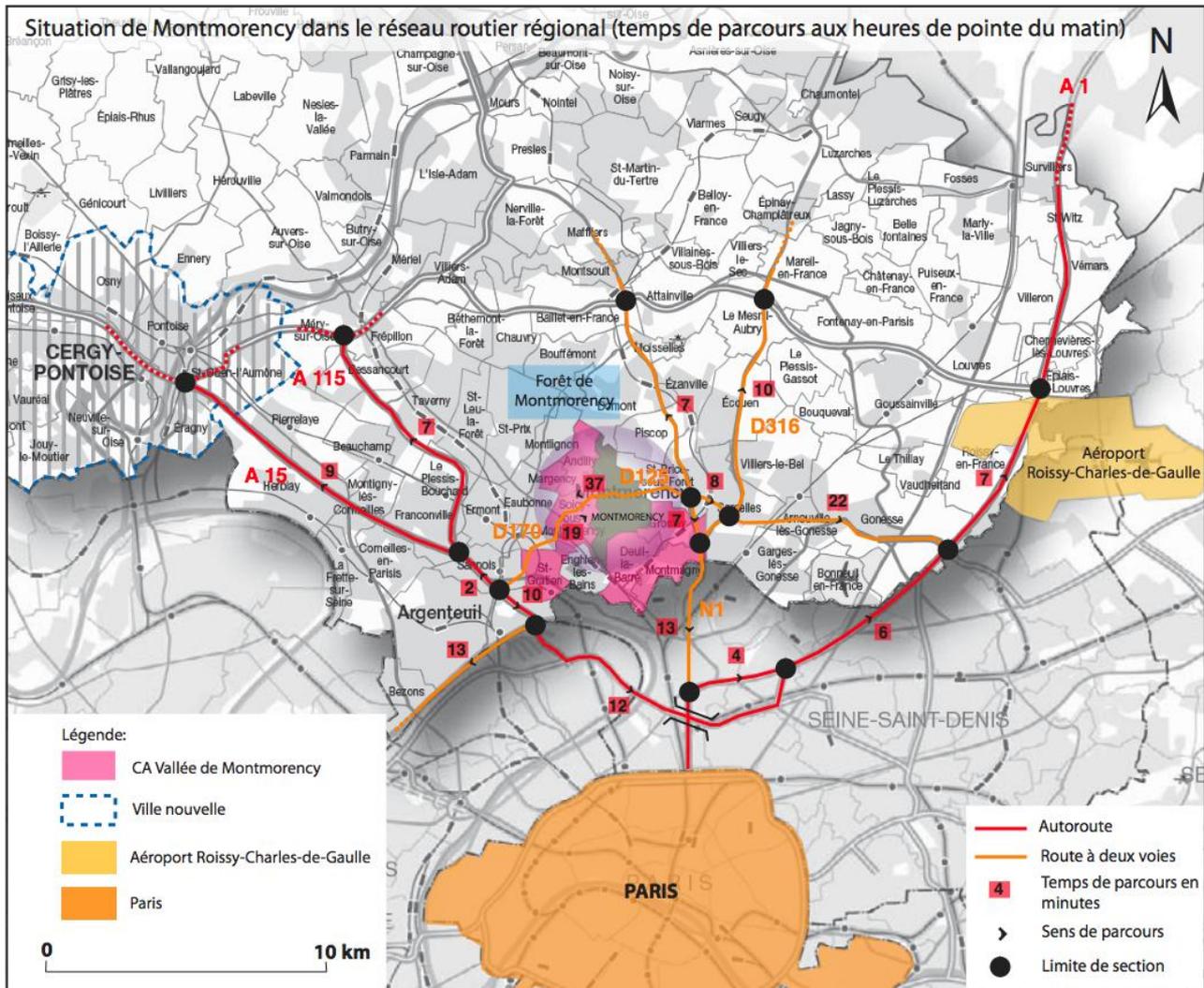
Depuis 2002, la CAVAM siège au SIEREG (Syndicat intercommunal d'études et de réalisation d'équipements d'intérêt général) et assure le financement du déficit des lignes du réseau de bus VALMY (765 000 euros en 2005) ainsi que des lignes TVO et RATP desservant Montmagny et Deuil-la-Barre (190 000 euros en 2005).

Il est à noter qu'aucun projet d'amélioration de lignes de transport collectif existantes ou de création de lignes n'est prévu sur le court terme.

CONCLUSIONS ET ENJEUX

Le relief qui a été un facteur de création de la ville et de son développement constitue une contrainte pour l'implantation d'infrastructures de transports ferroviaires dont la ville n'a bénéficié que marginalement. C'est une des raisons pour laquelle les Montmorencéens utilisent moins qu'ailleurs les transports en commun. Le réseau de bus ne semble pas représenter une alternative suffisante et son développement n'est pas assuré compte tenu de l'étroitesse des voies.

3.3. UN MAILLAGE ROUTIER SOUMIS À UN FORT TRAFIC DE TRANSIT

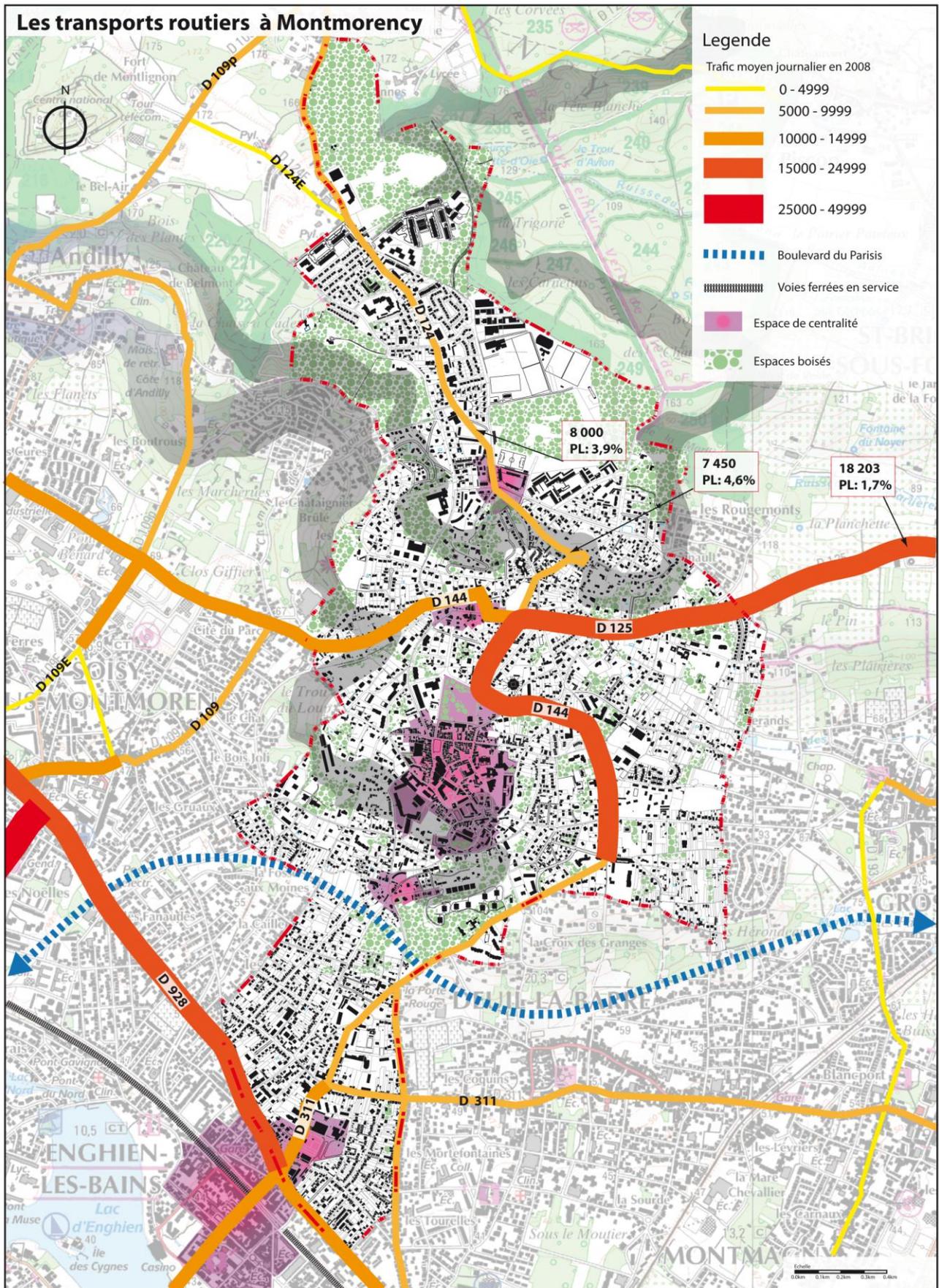


La ville est desservie à partir de l'autoroute A15 à l'ouest (depuis Cergy Pontoise et depuis Paris), en empruntant la D170 (BIP devenu Avenue du Parisis) ainsi que depuis la RD 301 à l'est (depuis Paris et depuis Roissy). Cependant ces accès sont le plus souvent difficiles et nécessitent un temps de parcours qui peut devenir, à certaines heures, important, pour accéder aux principaux pôles économiques.

3.3.1. Les principaux axes qui traversent la commune

Quatre voies de transit traversent la commune.

- La RD 928 relie Saint-Denis à Hérouville, sur le plateau du Vexin français. Elle suit une direction nord-ouest et traverse successivement Villetaneuse et Deuil-la-Barre avant de former la limite communale entre Montmorency et Enghien-les-Bains au sud, puis traverse Soisy-sous-Montmorency, Euabonne et plusieurs autres communes de la vallée de Montmorency avant de traverser l'Oise entre Méry-sur-Oise et Auvers-sur-Oise, en parallèle au tracé de la A 115. C'est une voirie particulièrement fréquentée, qui dépasse le seuil de saturation sur sa partie nord. C'est l'axe traditionnel de la vallée, desserte naturelle et historique des territoires qui la composent.



- La RD 144 (rue de Margency) relie Montmorency à Saint-Leu-la-Forêt. Elle prolonge la RD 311 depuis le quartier du Haut Pommeret (rue Lucien-Perquel). Elle contourne le centre-ville par l'est



avant de prendre une direction plein ouest au nord du centre-ville et de se poursuivre à travers le nord de la vallée de Montmorency. La partie ouest dépasse le seuil de gêne. Une partie de son parcours nord-sud est saturée avant d'être beaucoup plus praticable au sud du centre-ville. Il semble donc que les difficultés de circulation sur ce tronçon soient essentiellement dues à un trafic local.

- La RD 124 relie Montmorency à Ezanville où elle rejoint la RD 11 et la RD 301. Elle traverse le quartier des Champeaux puis Domont. Sur ce tronçon, on comptait en 2008 une moyenne journalière de 7450 véhicules/jour, dont 346 poids lourds (4,6%). Plus au nord (avenue de la 1^{ère} Armée française), le trafic est à 8000 véhicules/jour, avec 308 poids lourds (3,9%).
- La RD 125 (route de St-Brice) relie Montmorency à Garges-lès-Gonesse. Elle traverse Saint-Brice-sous-Forêt et Sarcelles. Elle constitue un axe à grande circulation saturé, reliant la commune avec la RD 301 via St Brice à l'est et avec Soisy-sous-Montmorency et l'autoroute A15 en direction de St Leu-la-Forêt à l'ouest (axe Roissy - Vallée de Montmorency). De ce fait, le carrefour (carrefour Clemenceau - Gallieni - Théophile-Vacher) entre l'avenue Georges-Clemenceau / rue de Margency (RD 144) et l'axe nord-sud est souvent bloqué.
- La RD 311 permet d'accéder aux communes de Deuil-la-Barre et Montmagny et traverse la pointe sud de Montmorency par l'avenue Charles-de-Gaulle jusqu'à Enghien-les-Bains.

Par ailleurs, depuis 2002, 4250 m de voirie ont été classés en voie d'intérêt communautaire par la CAVAM. Les rues concernées sont les suivantes :

- Rue de la Croix Vigneron (ZA de la Croix Vigneron),
- Chemin de la Butte aux pères,
- Rue des Loges
- Rue du Temple
- Rue Emile
- Rue de Groslay
- Rue Saint Denis
- Rue Maurice Berteaux
- Bd de Champeaux
- Bd des Briffaults (entre rue Féron et bd des Champeaux)
- Rue Féron
- Chemin vieux d'Andilly (entre rue Féron et bd d'Andilly)

Type de voie	Seuil de gêne	Seuil de saturation
2 voies	8 500	15 000
3 voies	12 000	20 000
2 x 2 voies	25 000	45 000
2 x 3 voies	40 000	65 000

Les valeurs ci-dessus en UVP/jour (Unité de Véhicule Particulier) sont valables pour des sections en rase campagne, hors carrefour et pour des régions relativement plates. Source COHEN S., Ingénierie du trafic routier, Paris : Presses de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées. 246 p.

Les difficultés de circulation sont le fait du trafic local diffus combiné à un trafic de transit dense essentiellement par la RD 125. Le trafic local est le fruit de la morphologie urbaine de Montmorency et de la mauvaise desserte en transports en commun d'une grande partie du territoire communal et d'une partie importante de la vallée de Montmorency. Le centre-ville historique est particulièrement affecté, compte tenu d'un réseau de voies étroites et pouvant présenter des pentes importantes, alors que le nord et le sud disposent de voies de circulation



légèrement moins encombrées. Le nord parce que l'axe principal attire moins le trafic de transit et le sud parce que le réseau viaire dense et les transports en commun plus proches procurent des alternatives.

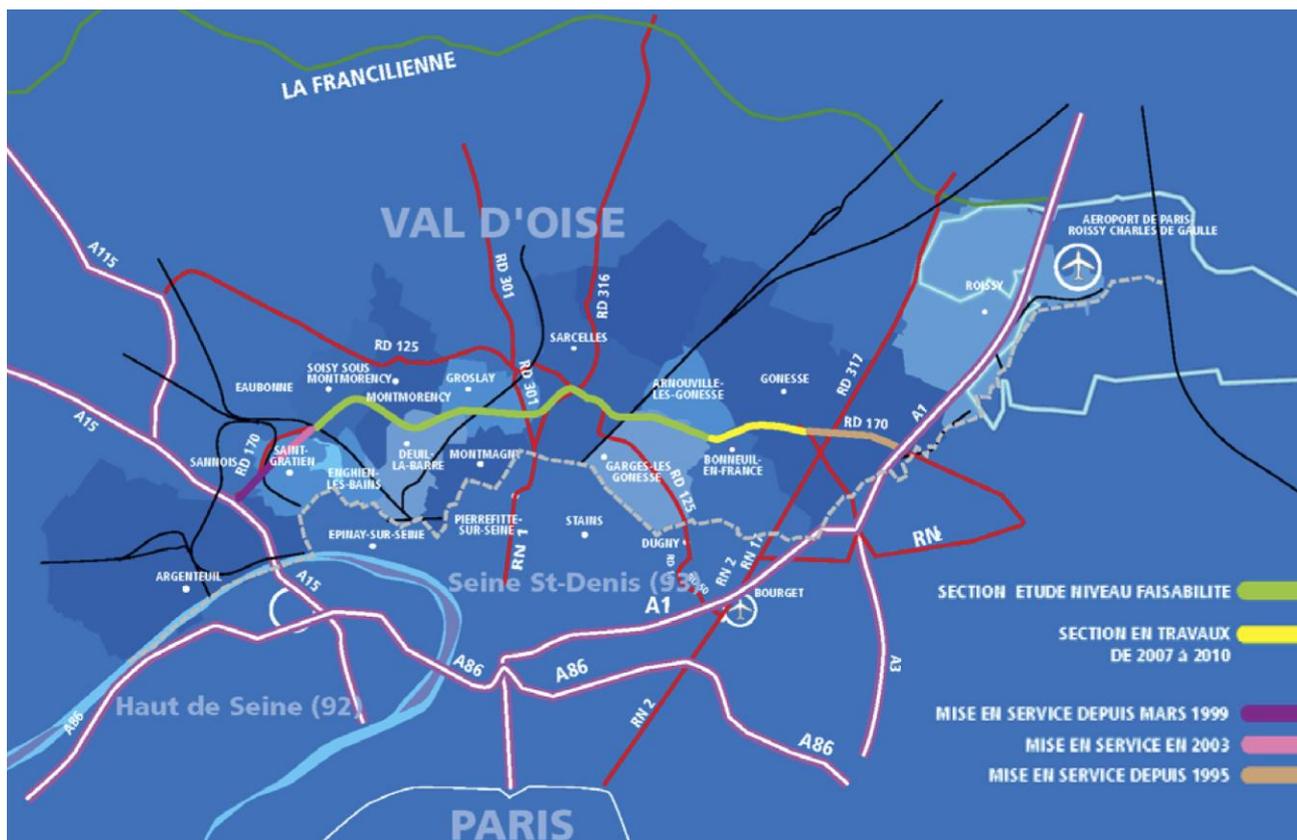
3.3.2. Les projets

L'avenue du Parisis (ex BIP) est un projet routier qui concerne directement le territoire de Montmorency.

De l'ARISO à l'avenue du Parisis : petit historique

Ce projet routier de 21 kilomètres de long a connu divers avatars depuis son origine. Le tracé de la « route interurbaine de Seine-et-Oise » dite « ARISO » fut décidé en 1939. Inscrit au schéma directeur de la région Île de France (SDRIF) et devenu partie intégrante du projet A 87 en 1976 (seconde rocade autoroutière de Paris à 15 kilomètres environ de la capitale), le tracé fut alors prévu pour une autoroute à deux fois quatre voies. En 1980, rien n'était encore mis en chantier vu la révision à la baisse de nombreux projets routiers de cette époque. Néanmoins le tracé fut reconfirmé cette année-là, pour l'axe devenant une voie de desserte locale de la Vallée de Montmorency et rebaptisé « *Boulevard intercommunal du Parisis* ».

Enfin mise en chantier en 1992, une courte section est de cette rocade de 2,5 kilomètres dite « *BIP Est* », fut mis en service en 1995 entre Gonesse et l'A1 (autoroute du Nord). Une section ouest de 3,4 kilomètres, « dite *BIP Ouest* », fut quant à elle mise en chantier en 1994, une première étape ouverte à la circulation en mars 1999 (entre l'A15 et la rue d'Ermont à Saint-Gratien et la seconde en mars 2003, entre l'autoroute A15 et Soisy-sous-Montmorency (RD109). Ces deux tronçons sont au gabarit deux fois deux voies, élargissables à deux fois trois voies et construits aux caractéristiques d'une voie rapide (aucun croisement à niveau, deux chaussées séparées, bandes d'arrêt d'urgence, vitesse limitée à 90 km/heure).



En 2010, il reste quinze kilomètres à aménager afin de relier Gonesse à Soisy-sous-Montmorency et assurer une continuité à l'itinéraire. La loi de décentralisation du 13 août 2004 ayant transféré la compétence d'une partie du réseau routier national au département, l'achèvement de cet axe relève dorénavant du conseil général du Val-d'Oise et non plus de l'Etat.

Selon un nouveau projet présenté en 2007, le tronçon central serait édifié aux caractéristiques d'un boulevard urbain : vocation multimodale, profils en travers compris entre trente et quarante

mètres, vitesse limitée à 70km/heure, croisements à niveau (giratoires) et accessibles aux bus et aux cyclistes. De ce fait, le projet est qualifié **l'avenue du Parisis**.

La traversée de Montmorency, à proximité de deux monuments historiques, serait effectuée par une tranchée couverte de 290 mètres, les trémies d'accès étant recouvertes d'une « casquette », dalle de béton recouvrant partiellement les voies de circulation. La section Garges-lès-Gonesse/RD 370 serait quant à elle aux caractéristiques de voie express.

Les difficultés de mise en œuvre

Estimé à quatre cents millions d'euros, aux conditions économiques de 2007, ce projet aurait pu être mis en chantier par étapes successives à partir de 2010, mais il a finalement été reporté. En décembre 2009, le nouveau président du Conseil général du Val-d'Oise évoque une concertation fin 2010, début 2011, le tronçon de Soisy-sous-Montmorency (D 109) à Sarcelles (Ex N1), devant être réalisé en dernier, aux alentours de 2020.

Traversant une zone très urbanisée, ce tronçon central fait en effet l'objet des plus vives oppositions depuis plusieurs décennies. Tracé à une époque où les communes traversées n'étaient que de petites villes encore rurales, elles sont devenues depuis des villes très denses de l'agglomération parisienne, rendant très difficile l'insertion harmonieuse d'un itinéraire routier de cette nature. Une forte inquiétude a par ailleurs été émise par la ville d'Enghien-les-Bains, le tracé retenu en déblai pouvant affecter l'apport en eaux minérales de la station thermale. Le SDRIF DE 2008 prévoit néanmoins la réalisation du tronçon central de l'**Avenue du Parisis** (entre la RD 370 et la RD 109), considéré comme un élément du réseau des voies structurantes à caractère départemental.



3.3.4. Réseau viaire secondaire

La commune dispose d'un réseau de voies de desserte de 80 km de long souvent étroites, notamment dans le centre où les rues anciennes ne sont pas toujours adaptées à la circulation automobile. Citons à titre d'exemple :

- Rue de l'Abreuvoir, voie étroite qui relie la place Charles-Le-Brun à la ruelle des Basserons,
- Ruelle des Basserons, qui s'insère dans l'axe "rue de la Caille-rue de Valmy" et qui présente un rétrécissement ne permettant pas d'assurer de continuité sur cet axe,
- Carrefour rue Basserons - rue Jean-Moulin,
- Chemin de la Fisée,
- Partie basse de la rue de Margency, en limite de Soisy-sous-Montmorency,
- Ruelle des Hauts Chesneaux,
- Rue Paul-Messein,



- Rue Notre-Dame,
- Rue de la Charrette,
- Carrefour des Chesneaux / rue de la République.

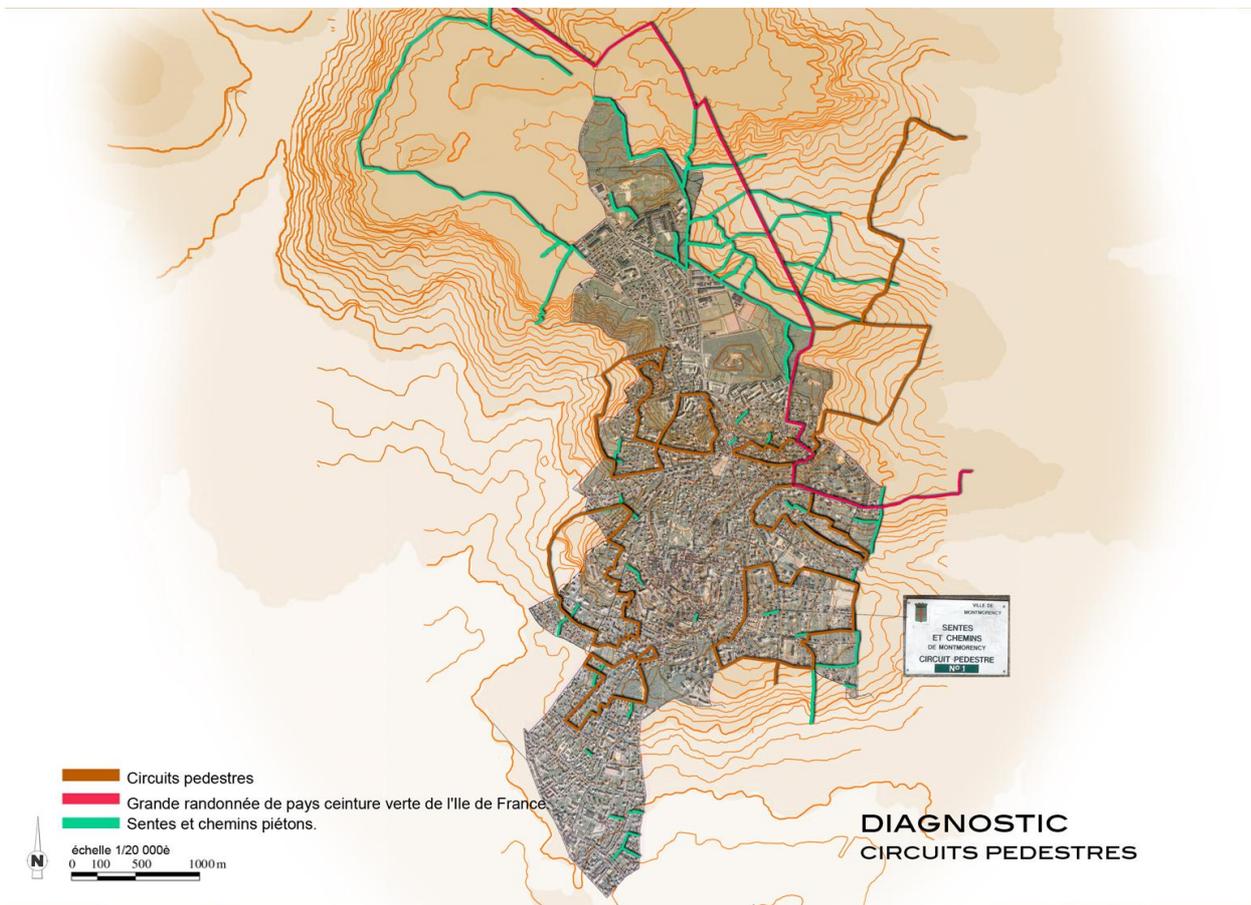
3.3.5. Les circulations douces

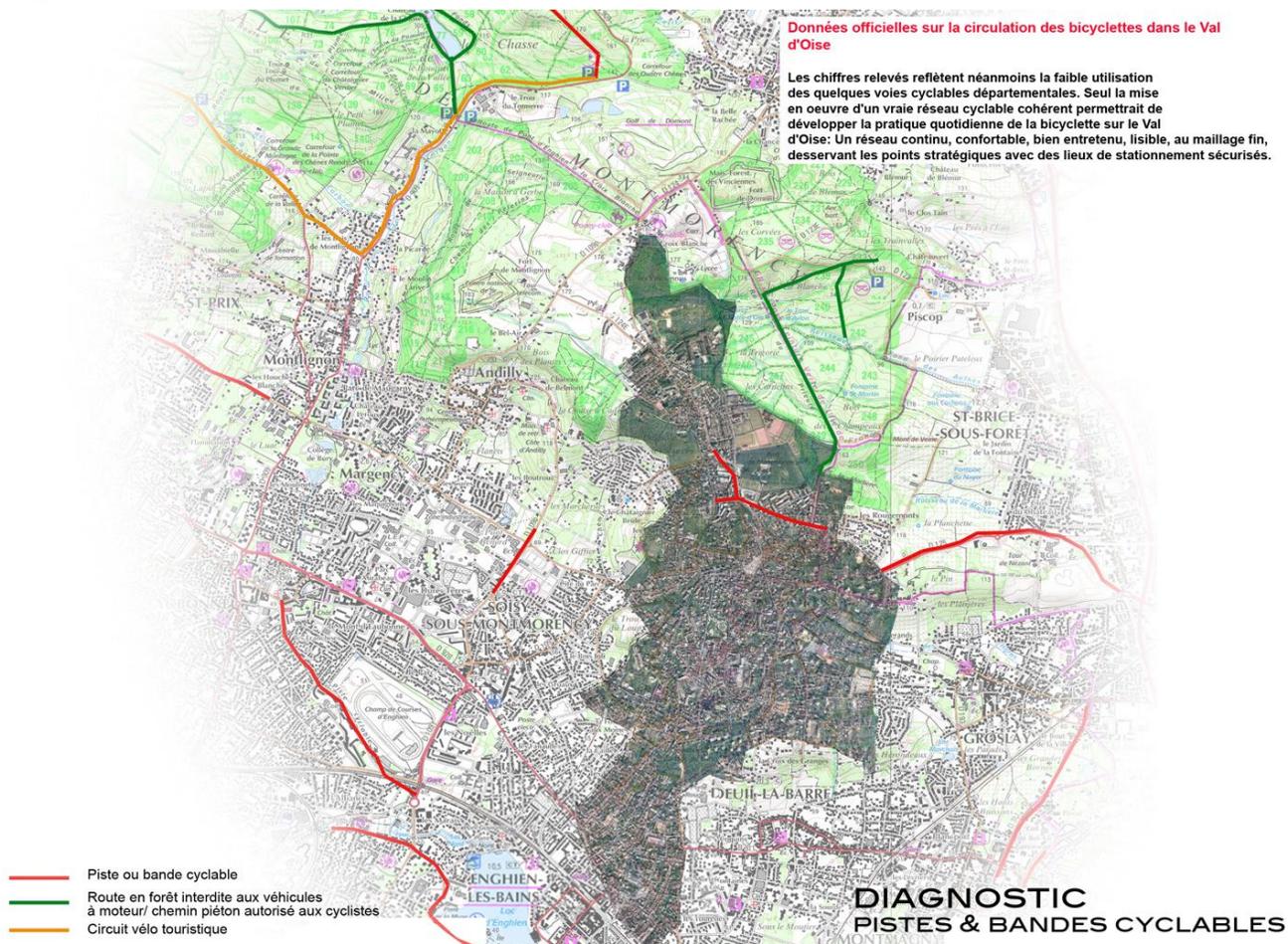
Les sentes

Le territoire communal de Montmorency possède la particularité peu courante en milieu urbain de conserver un réseau dense de sentes et de chemins piétonniers entretenus et balisés par les services municipaux.

Une ambiance rurale se dégage de certains de ces chemins. Certains offrent des circuits de randonnées pédestres et relient les quartiers. On distinguera plus particulièrement, le chemin du Refoulons, la sente des Quatre-Sous, le chemin des Haras et la rue des Granges ainsi que certaines sentes comprises entre la rue des Carrières, la rue de Valmy et la rue du Try.

Les voies vélo sont peu nombreuses, sans lien entre les tronçons existants et donc peu utilisées.





CONCLUSIONS ET ENJEUX

Les déplacements internes au territoire sont difficiles et pas toujours confortables. Le relief mais aussi les caractéristiques du réseau en sont la cause.

La relative faiblesse des transports en commun rendent l'usage de la voiture presque indispensable pour la majorité des habitants aussi bien pour les déplacements locaux que pour les déplacements vers l'extérieur de la commune.

Ce constat pouvant aussi être fait pour la majorité des communes de la vallée et ce malgré certaines améliorations récentes, le trafic de transit intercommunal reste important et nuisant. L'usage de la voiture nécessite du stationnement mais celui-ci peut aussi être difficile en particulier en centre-ville. C'est pourtant un élément de confort quotidien et une garantie de pérennité pour le commerce.

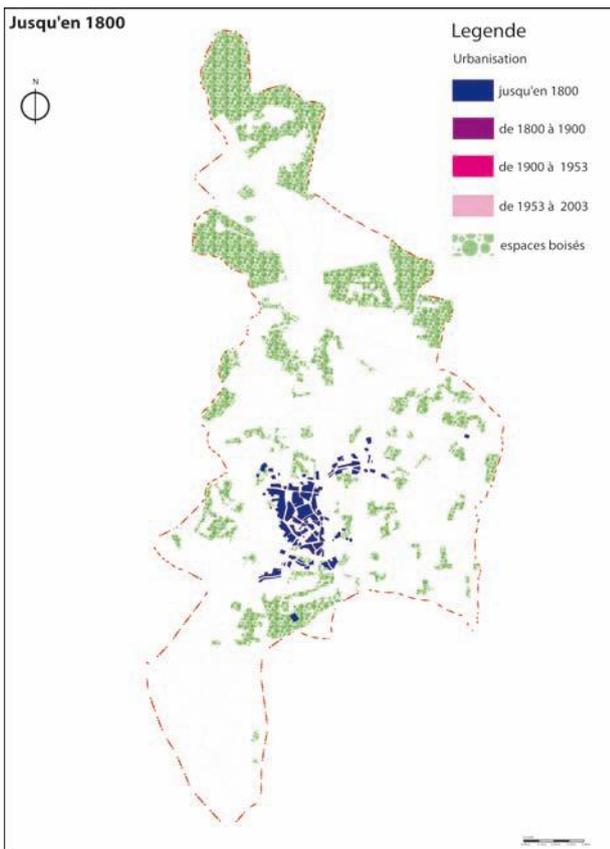
Les circulations alternatives pourraient bénéficier d'un réseau intéressant, permettant entre autre de réaliser des accès vers la forêt agréables. Celui-ci est aujourd'hui incomplet et nécessiterait d'être complété, amélioré et balisé afin d'en faire une véritable alternative aux déplacements voiture.



UN PATRIMOINE BÂTI ET VÉGÉTAL REMARQUABLE

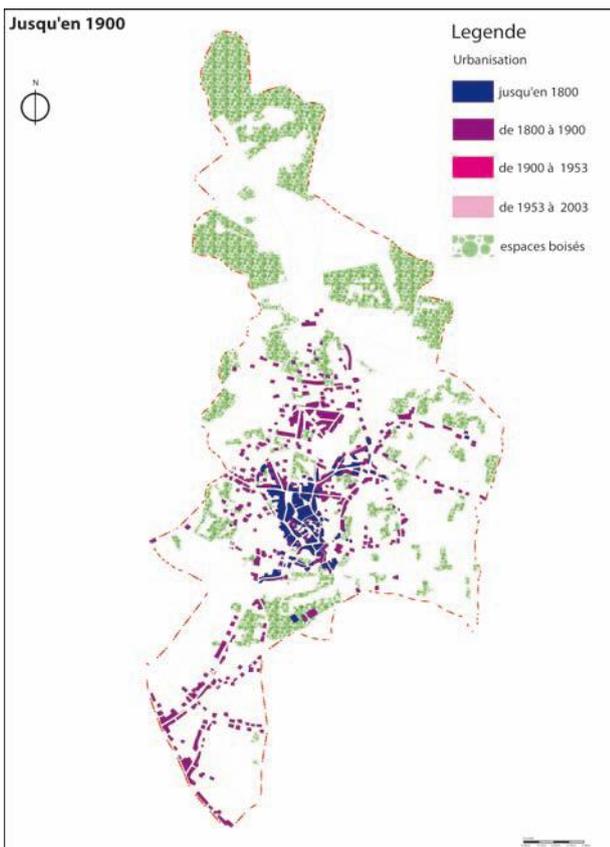


4.1. DES FORMES URBAINES ENCORE MARQUÉES PAR L'HISTOIRE DE LA VILLE

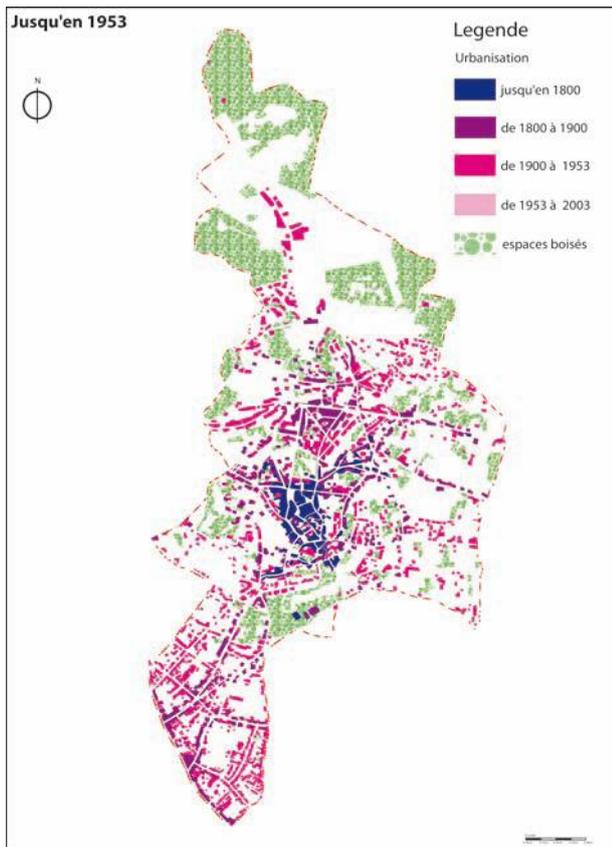


La ville de Montmorency s'est constituée selon 4 typologies correspondant à des époques et aux étapes successives de son développement :

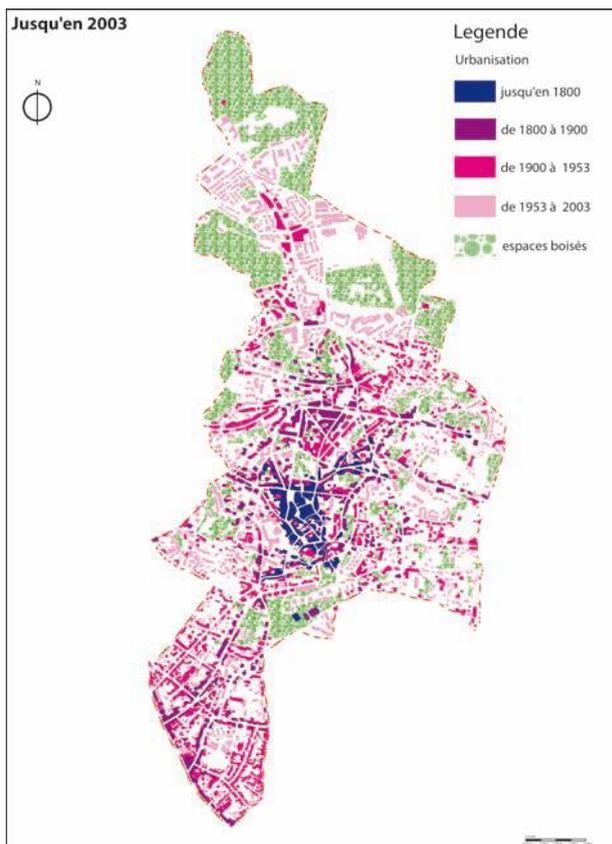
- 1. Un développement urbain du centre bourg, articulé autour de la motte féodale, encore aujourd'hui très lisible.



- 2. Un développement des lieux de villégiature aux 18^e et 19^e siècles, à l'origine de l'ambiance verte de la commune au travers des parcs des grandes propriétés. Une grande partie d'entre eux existent toujours sous des formes variées.



- 3. Un développement résidentiel, du 19^e siècle à la Seconde Guerre mondiale, sur la base de l'amélioration des moyens de transports. C'est ce qui a donné au territoire la structure que nous lui connaissons aujourd'hui.



- 4. La densification, de l'après-guerre à aujourd'hui, qui a terminé le remplissage du territoire et a commencé l'évolution de celui-ci vers plus de densité au travers des opérations de logements collectif établies sur les fonciers progressivement libérés.



4.1.1. Le développement urbain du centre bourg autour de la motte féodale

- a. Le développement de la ville s'est opéré autour d'une motte féodale occupée dès le 9^e siècle par un château en bois, plusieurs fois incendié, sur un éperon rocheux qui constitue un lieu stratégique, verrouillant la route de Rouen (chaussée Jules-César) et la plaine de France. Au 13^e siècle le castrum prend l'appellation de castellum, indiquant la présence d'un village fortifié, des murs d'enceinte étant érigés pour protéger la cité. Montmorency est alors la seule bourgade fortifiée de la région. C'est à cette époque également que l'église Notre-Dame est construite et qu'un hôtel-Dieu est créé en 1207. Les fortifications incluent, l'actuelle place de l'auditoire. Elles se poursuivent jusqu'à la porte Bague, située un peu au-delà de l'intersection entre les rues Bague et l'actuelle rue Jean-Jacques-Rousseau. Au début du 14^e siècle, sous la protection de cette forteresse, des maisons s'érigent peu à peu hors des murs, sur la partie nord de l'éperon rocheux.

Les remparts : ils étaient destinés à protéger la population des nombreuses bandes armées qui circulaient dans la région. Ils possédaient quatre portes : la *porte Bague*, dite également *porte Saint-Jacques* ou des *Feuillants*, située au débouché de l'actuelle rue Jean-Jacques-Rousseau sur la place des cerisiers, et démolie en 1833 ; la *porte Jonvelle*, donnant sur la place du Château-Gaillard et démolie en 1810 ; la *porte de la Geôle*, à l'angle des rues du Temple et du docteur-Millet ; la *porte Notre-Dame* à l'angle des rues le Laboureur et Notre-Dame. Au 18^e siècle il ne reste que deux tours et quelques pans de mur de ce château. Sous la Révolution, la motte et la tour sont confisquées comme biens nationaux. De nos jours seuls subsistent quelques vestiges des fortifications du 15^e siècle.

- b. Durant la guerre de Cent Ans, le château est détruit par les Anglais. Il ne sera jamais reconstruit et tombera progressivement en ruines, les successeurs de Bouchard le Barbu préférant leurs résidences plus confortables de Chantilly puis d'Ecouen. En revanche, la cité reconstruit ses remparts en 1411. A la fin du 15^e siècle, Montmorency reprend son essor et au 16^e siècle, la ville continue à se densifier. En 1515, le baron Guillaume de Montmorency décide l'édification d'une chapelle mortuaire susceptible de recevoir les tombeaux de la famille : la collégiale St Martin.

La collégiale Saint Martin : destinée, à l'origine à recevoir les sépultures des membres de la famille des Montmorency, cette église est construite à partir de 1520 et poursuivie jusqu'en 1563 par le connétable Anne de Montmorency. Les mausolées sont détruits ou démantelés en 1793. Elle ne sera restaurée et achevée qu'en 1910 par Lucien Magne.

- c. Malgré les destructions des Guerres de Religion et de la Fronde, le développement de la ville se poursuit au début du 17^e siècle avec l'agrandissement de l'Hôtel-Dieu et l'aménagement du cimetière des Champeaux au nord de la ville.



- d. A la fin du 18^e siècle, la ville de Montmorency abandonne sa vocation défensive. Les remparts, laissés à l'abandon, disparaissent complètement. L'analyse du plan de Condé (cf. Rapport ZPPAUP décembre 2003) révèle que la plupart des bâtiments à cette époque restaient



concentrés dans le périmètre des anciens remparts, avec au nord et à l'est, de nouvelles extensions autour des places du Marché et de Saint-Jacques (actuelle place des Cerisiers). La population de l'époque s'élevait à 1700 personnes environ. Plusieurs bâtiments actuels sont contemporains de cette époque :

- L'auberge du Cheval Blanc sur la place Roger-Levanneur construite en 1739 et qui devient un lieu de rencontre de l'intelligentsia parisienne au 19^e siècle.
- Le bâtiment accueillant les Prud'hommes sur la place de l'Auditoire, construit en 1786.
- L'hôtel particulier qui deviendra la mairie et dont la construction fut ordonnée par Nicolas Louis-Goix en 1788.



Source : IGN
Source : Carte des chasses du roi (1764-1773)

e. Jusqu'au 19^e siècle, la périphérie de la place du Marché (actuelle place Roger-Levanneur) n'était guère construite, mis à part l'auberge du Cheval Blanc. C'est alors qu'elle est cernée d'un ensemble homogène de construction. Jusqu'en 1834, sur cette place était dressée en son centre une halle à piliers de bois.

L'ensemble du centre-ville connaît alors sa phase moderne d'urbanisation.

4.1.2. Le développement des lieux de villégiature, du 18^e et 19^e siècles

Au 18^e siècle, l'aristocratie et la haute bourgeoisie parisienne font de Montmorency un haut lieu de villégiature. Au milieu de vastes parcs, qui remplacent les champs, les vergers, les vignobles et les prairies, s'édifient de somptueuses villas.

Déjà dans la seconde moitié du 17^e siècle, Montmorency avait commencé à devenir un lieu très prisé des financiers et artistes de cour et des Parisiens aisés en général. Le peintre Charles Le Brun y avait acquis une terre en 1673 et s'y était fait construire un superbe domaine en contrebas de la collégiale, avec de splendides jardins et de grandes pièces d'eau alimentées par la fontaine Saint-Valéry. Le château, resté dans l'histoire sous le nom de « petit château », et le parc ont totalement disparu.

Au 19^e siècle, Montmorency connaît une grande renommée due à sa situation de belvédère offrant de belles vues sur Paris et à son caractère pittoresque. Le site attire de nombreux visiteurs de



marque, des compositeurs comme Gretry, des écrivains comme Henri Heine y séjournent, ainsi que Balzac, Gérard de Nerval et Théophile Gauthier.

Le château de Crozat: au 18^e siècle était implanté sur le site du futur château de Dino, une majestueuse demeure entourée d'un parc paysagé orné de cascades, bassins et jets d'eau. En 1702, un riche financier, Pierre Crozat rachète le château où avait vécu le peintre Charles Le Brun, inoccupée depuis 1689, et le fait remettre en état. Mais ambitieux, il décida d'édifier un magnifique château à l'est du parc d'une vingtaine d'hectares où il réside jusqu'en 1740.

De 1754 à 1764, le château est habité par le maréchal de Montmorency-Luxembourg, protecteur de Rousseau. Bien qu'ayant échappé aux destructions révolutionnaires, le grand château tombe en déshérence. Il est racheté en 1810 et remis en état par un nouveau propriétaire, le comte Aldini. Mais le propriétaire qui lui succède, un marchand de biens, le fait démolir en 1817 afin d'en récupérer les matériaux et en 1820 l'immense parc est démantelé.

De cette époque il ne reste plus que l'Orangerie construite en 1719, épargnée lors de la Révolution pendant laquelle elle est annexée pour réaliser des logements. Elle accueille aujourd'hui l'école de Musique. Il faut attendre 1878, pour que le banquier Sée, rénove le domaine et fasse construire un château dans le style renaissance. En 1887, le marquis de Talleyrand-Périgord duc de Dino, nouveau propriétaire décide de sa rénovation et fit appel à Julien Ponsin qui conçoit et achève le bâtiment.



WATTEAU

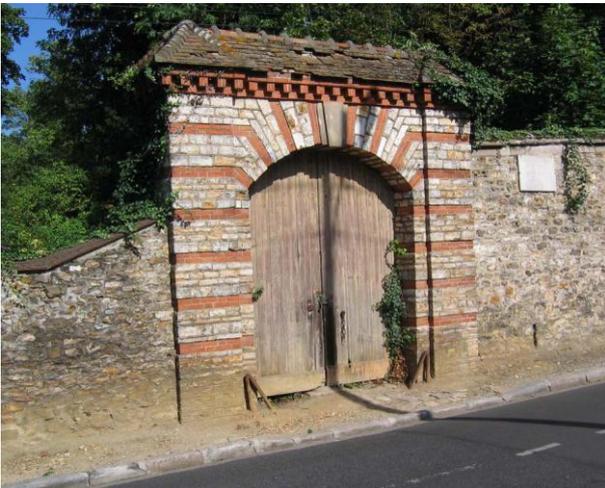


DIAGNOSTIC
EMPLACEMENT DE L'ANCIEN PARC CROZAT



Château Gaillard : ancienne conciergerie datant de 1830 Ancien château de Crozat

Les lieux de villégiature de Jean-Jacques Rousseau : las de la vie parisienne il vint s'établir en 1756 à l'Ermitage où il reste jusqu'à la fin de l'année 1757. Il emménage alors au petit Montlouis, bâtisse datant de 1684, qu'il loue jusqu'en 1762. C'est dans un «donjon» de la demeure qu'il se réfugie pour écrire à l'abri des regards indiscrets des deux occupants de la maison voisine : les "»Commères». Ces trois édifices constituent le Musée Jean-Jacques Rousseau et la bibliothèque rousseauiste.



Porte Jean-Jacques Rousseau (inscription sur la plaque : ici était la petite porte où passa J.J. Rousseau le 9 juin 1762 pour échapper à l'arrestation de prise de corps lancée contre lui par le Parlement après la publication de «l'Emile»).

Ce caractère de villégiature a fait de Montmorency, au 19^e siècle, un lieu d'expérimentation architecturale de maisons (architecture éclectique), aujourd'hui encore parfaitement lisible.

4.1.3. Le développement résidentiel du 19^e siècle à la Deuxième Guerre mondiale

a. Les lotissements.

La ville connaît à partir de la deuxième partie du 19^{ème} siècle une croissance urbaine significative vers le nord et sur divers sites du territoire, sous l'impulsion d'hommes d'affaires avisés qui seront à l'origine de lotissements et autres opérations immobilières. Ces constructions par lotissements ont laissé des traces bien visibles dans le tissu actuel et ont beaucoup participé à la structuration du territoire.

Ces extensions se feront au détriment des grandes propriétés montmorencéennes qui seront démantelées au fur et à mesure :

- Le parc Crozat.
- Le lotissement Rey de Foresta.



- Le parc Morat, quartier des Berceaux
- La propriété Gonse-Boas

Le «Refoulons», à l'initiative entre autre, d'Emilien Rey de Foresta, avec la volonté de désenclaver la commune, donnera un essor important à la ville, y attirant de nouveaux habitants et amplifiant le mouvement touristique de Paris vers Montmorency. Le parc Morat et le quartier des Berceaux sont lotis de riches demeures de style Second Empire. Ailleurs, les grandes propriétés du 18^e siècle sont remplacées par des maisons plus modestes.

Emilien Rey de Foresta, maire de 1865 à 1880, est un des personnages qui a le plus oeuvré au développement de sa ville. Après avoir acquis la propriété du comte Moreno de Morat en 1859, entreprend en 1862 de diviser son propre domaine. Il se réserve l'hôtel particulier datant de 1788, qui deviendra en 1906 le siège de la mairie, ainsi que le parc immédiat d'une superficie de 2,2ha, et lotit le reste du domaine. Il crée par cette opération un nouveau quartier, dont les principales voies de pénétration deviennent l'avenue Emile, l'avenue du Président Brisson, l'avenue Rey-de-Foresta, l'avenue Nott et une partie de l'avenue Georges-Clemenceau. Certains bâtiments de la propriété, situés à l'entrée de l'avenue Foch, datés de 1860, servent maintenant d'annexes de la mairie, tel l'office du tourisme. Plus tard, en 1928-1929, sera tracée la rue du Parc de la Mairie, devenue avenue Foch. Celle-ci longe la façade sud de la mairie et double la rue Carnot. Sur les parcelles résultant de cette division, s'élèveront de luxueuses villas jouxtant la gare ferroviaire, place Franklin-Roosevelt, alors rue de la Gare.

Grâce au "Refoulons", d'autres lotissements seront réalisés sur le territoire de la commune. Au nord de la gare, dans le secteur du Mont-Griffard, est créée la rue Marchand qui débouche sur le chemin des Champeaux. A l'est, le parc de la Grange est également divisé en plusieurs îlots et de nouvelles voies sont tracées. Le boulevard de l'Orangerie réalisé en 1884 sur une partie de l'ancien parc du château de Le Brun, annonce la réalisation d'un futur lotissement.

b. Le développement pavillonnaire

Au début du 20^{ème} siècle, la municipalité décide le percement d'une nouvelle artère dans le prolongement du boulevard de l'Orangerie en direction de la route de Saint-Leu (actuelle rue de la Division-Leclerc). La rue de la République est créée en 1904, ainsi que plusieurs rues transversales permettant la connexion avec les rues déjà existantes. L'espace, situé entre la rue de la Caille et la rue des Chesnaux, encore vierge d'habitations avant l'opération d'aménagement, est vite comblé par des constructions pavillonnaires. Le tissu se densifie peu à peu au sud et les dents creuses disparaissent progressivement pour ne former bientôt plus qu'un ensemble compact et homogène. Peu avant la Première Guerre mondiale, Montmorency compte 8000 habitants.

c. Implantations diverses

Indépendamment de toutes ces réalisations, et dans le cadre de la politique menée par Thiers, un fort destiné à intégrer la ligne de défense de la capitale est construit en 1874 dans le secteur des Champeaux. D'un autre côté, les implantations industrielles se multiplient, carrière de pierre et briqueterie aux Champeaux, plâtreries au Trou au Loup et aux Cornouillers.

4.1.4. La densification, de l'après-guerre à aujourd'hui

Le fort développement démographique de l'après-guerre a comme conséquence notamment la construction de nouveaux types d'habitat ainsi qu'une très forte densification du tissu urbain. Mais malgré la multiplication de la population par quatre depuis le début du 20^e siècle, le territoire a conservé sa physionomie d'origine et a moins souffert que d'autres communes du voisinage du développement de l'urbanisation rapide de l'après-guerre.

a. Les grandes opérations de rénovation

La place de la Justice (actuelle place de l'Auditoire) subit au cours des années 1950 d'importants changements. Des bâtiments anciens sont détruits pour laisser place à des logements collectifs de simple facture. En 1968, le quartier compris entre la place Roger-Levanneur et la place de



l'Auditoire est totalement rénové (le «curetage de la place Levanneur»), c'est tout un îlot d'habitations du 17^e siècle qui disparaît.

Aujourd'hui, le centre-ville a été ainsi en partie reconstruit, mais a conservé globalement sa physionomie du passé avec sa place du Marché et ses petites rues escarpées et tortueuses.

b. L'apparition de l'habitat collectif dans le quartier des Champeaux

Au début des années 1970, dans le quartier des Champeaux qui avait jusqu'alors échappé en partie à l'urbanisation, à l'exception d'un habitat clairsemé le long de la route de Domont, des opérations d'aménagement conduisent à l'édification de nouveaux quartiers d'habitat collectif pour l'essentiel. Ces ensembles résidentiels jouxtent des lotissements pavillonnaires bâtis à la même époque ainsi que d'autres plus récents. Ces résidences sont principalement réalisées sur des terrains libres de toute construction. Ce type constructif se développera jusqu'aux années 80. C'est un modèle tout à fait traditionnel de l'époque, répété dans l'ensemble de la périphérie parisienne.

c. Les résidences

En périphérie du bourg et dans les secteurs boisés, ont été construites un grand nombre de résidences collectives au milieu de grands espaces. Le plus souvent de grand standing, elles ont été édifiées dans les parcs des grandes demeures néo-classiques, à la place d'anciennes propriétés bourgeoises du 19^e siècle ou bien encore dans les mailles du tissu pavillonnaire existant. C'est aujourd'hui encore un mode de développement utilisé de manière courante au gré de l'évolution des fonciers.

d. Les lotissements pavillonnaires récents

Principalement édifiés sur le plateau, ils présentent des caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales de qualité variable.

La ville a gardé un aspect villageois, largement affirmé par son relief escarpé qui renforce beaucoup l'effet de succession de quartiers différenciés, par son relatif enclavement et les jardins et vergers qui l'entourent, et ceci malgré la proximité de Paris. Elle subit cependant les nuisances acoustiques des avions, dues à la proximité de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle (situé à quinze kilomètres à l'est), qui touchent tout le sud du Val-d'Oise. Montmorency conserve un cadre urbain attrayant au sein de l'agglomération parisienne qui en fait encore un lieu de résidence très recherché, où le niveau de l'immobilier reste le plus élevé du département avec celui de sa voisine Enghien-les-Bains.



4.2. DES ARCHITECTURES MULTIPLES À FORTE MIXITÉ MORPHOLOGIQUE

Même avec la remarquable diversité formelle de l'architecture montmorencéenne, il est possible d'établir des correspondances typologiques et de définir des regroupements cohérents :

- 1. Les ensembles ruraux du centre-ville
- 2. Les maisons adossées à la motte féodale
- 3. Les immeubles du centre-ville
- 4. Les grandes maisons bourgeoises
- 5. Les pavillons et les maisons de "maçon"
- 6. Les immeubles résidentiels
- 7. Les immeubles collectifs
- 8. les pavillons des constructeurs de maisons individuelles
- 9. Les édifices patrimoniaux

4.2.1 Les ensembles ruraux du centre-ville

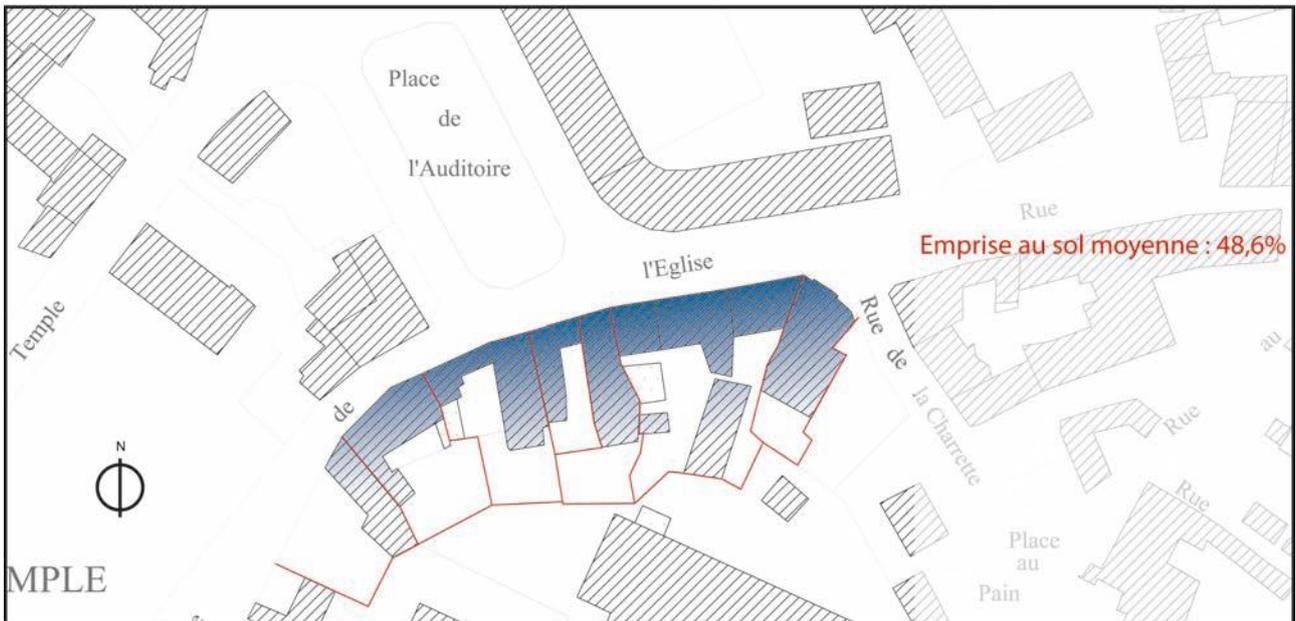
Les ensembles ruraux du centre-ville sont, avec les habitations proches de la motte féodale, les plus anciennes de la ville. Elles datent pour la plupart de l'Ancien Régime. Autrefois situées dans les faubourgs de Montmorency, ces maisons rurales ont été progressivement englobées dans la ville. Ces maisons se composent d'un corps d'habitation sur rue occupant la largeur de la parcelle et des dépendances sur cour. Elles sont mitoyennes avec d'autres habitations.



À présent utilisée comme garage automobile, cette bâtisse est l'une des dernières fermes de Montmorency : le fronton, au-dessus du porche, a longtemps porté l'inscription "Ferme des Basserons". Avant le percement de la rue de la République et l'aménagement de la place Charles-le-Brun, la ferme donnait sur l'abreuvoir municipal dont l'eau provenait de l'écoulement à travers le grand parc des sources Saint-Valéry.

4.2.2. Les maisons adossées à la motte féodale

Situées dans le périmètre de l'ancienne cité médiévale, les maisons adossées à la motte féodale datent en partie de l'Ancien Régime.



Leurs caractéristiques générales sont :

- Un rythme parcellaire hérité du Moyen-Age
- Un alignement qui suit la logique géographique de la courbe de niveau. Dans cette partie de la ville, la silhouette du centre-ville est fortement marquée par le relief
- Un mur mitoyen
- Des hauteurs de bâti comprises entre R + 1 et R + 2 + combles
- L'ardoise et la tuile comme matériaux de couverture



4.2.3 Les immeubles du centre-ville

En grande majorité, ce sont à l'origine des maisons et non des immeubles d'habitations et ils présentent des caractéristiques particulières

- Des petites parcelles
- Des volumétries variées
- L'ardoise, la tuile et le zinc comme matériaux de couverture
- Des hauteurs plutôt hétérogènes : de R + 1 à R + 3 + combles
- Un bâti aligné sur la rue
- Un décor et une modénature datant des 18^e et 19^e siècles, affirmé par des rythmes de percements et de volets
- Une quasi absence de végétation

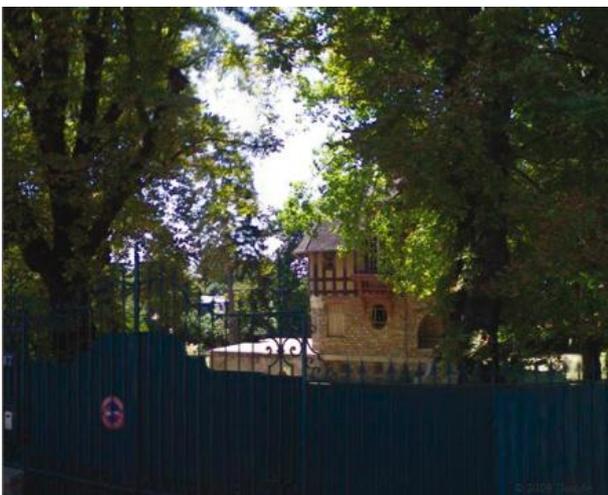
Cette typologie se décline en "maison de marchand" qui combine les locaux du commerçant au rez-de-chaussée et au sous-sol tandis que les étages sont réservés à l'habitation.



4.2.4 Les grandes maisons bourgeoises

Les grandes maisons bourgeoises datent pour l'essentiel de la deuxième moitié du 19^e siècle, et sont contemporaines de l'ouverture de la ligne de chemin de fer. Mais certaines datent du 18^e siècle. Chaque demeure se singularise par une architecture reflétant des styles et des modes hétéroclites. Elles montrent toutefois certaines similitudes. Elles se caractérisent par :

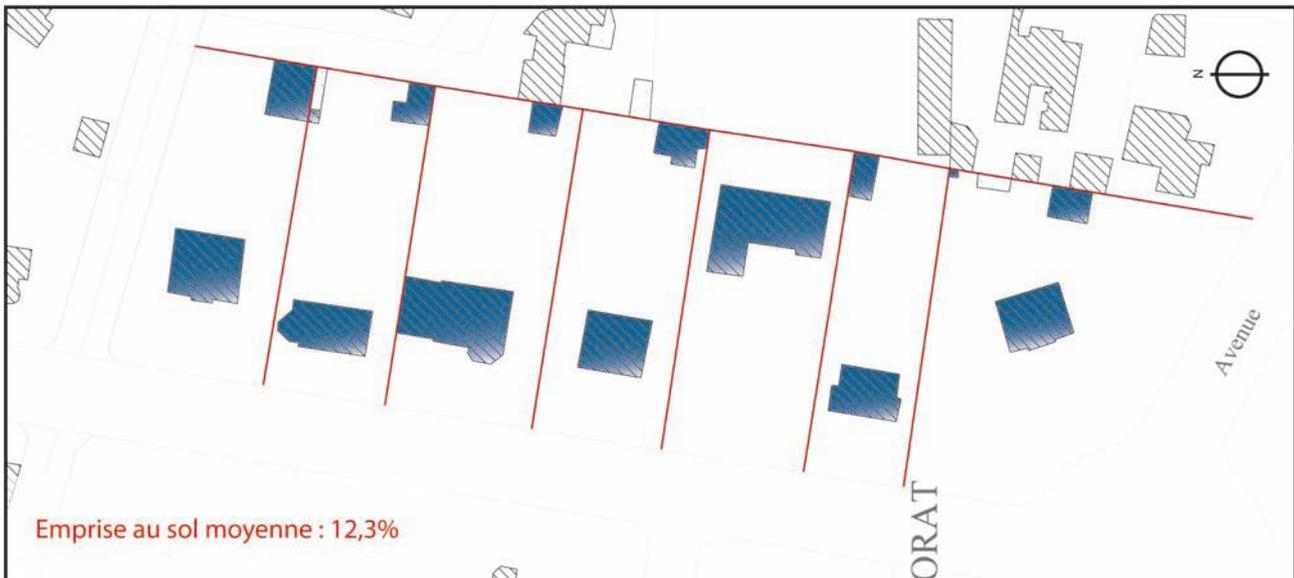
- Des tailles importantes de la parcelle et des volumes bâtis souvent importants
- Une implantation du volume bâti en retrait de l'espace public
- Des jardins et abords composés :
 - D'un dispositif mur-grille-jardin
 - D'un portail imposant, en alignement ou en retrait de l'alignement
 - D'une végétation qui masque partiellement l'édifice d'habitation
- Un soin particulier apporté au traitement des façades et une noblesse des matériaux
- Des éléments décoratifs avec des rappels multiples à des styles architecturaux multiples.





Cette typologie se retrouve, de façon non exhaustive, dans le quartier du parc Morat, rue des Berceaux, rue Marchand, rue le Laboureur, avenue Charles-de-Gaulle, rue de l'Ermitage, rue des Carrières, boulevard d'Andilly.

Ces secteurs de caractère traditionnel contribuent fortement au paysage boisé de Montmorency grâce à un habitat diffus et une faible densité qui laisse la place à de beaux boisements. Comme élément constitutif de l'identité de Montmorency, cette trame verte mérite tout particulièrement d'être conservée afin de valoriser le patrimoine végétal, et de protéger les vues ouvertes vers le grand paysage.



4.2.5. Les pavillons et les maisons de “maçon”

Ce sont des maisons typiques de la banlieue parisienne de l'entre deux-guerres. Il s'agit de constructions de type pavillonnaire 1930/1940 (loi Le Loucheur) caractérisées par :

- Une volumétrie et des proportions simples et modestes
- Des parcelles étroites
- Une implantation en léger retrait d'alignement et en retrait des limites séparatives
- De la meulière, du bois et de la brique comme matériaux de construction
- Une décoration simple en façade agrémentée parfois de marquise
- Des clôtures typiques constituées par un mur bahut surmonté d'une grille en ferronnerie doublée d'une haie végétale



Elles sont essentiellement localisées sur le Bas-Montmorency, la rue de la République étant la plus significative, ainsi que sur les principaux axes de communication menant au centre ancien. L'ouverture des lignes de train et de tramway ont grandement contribué à leur développement.

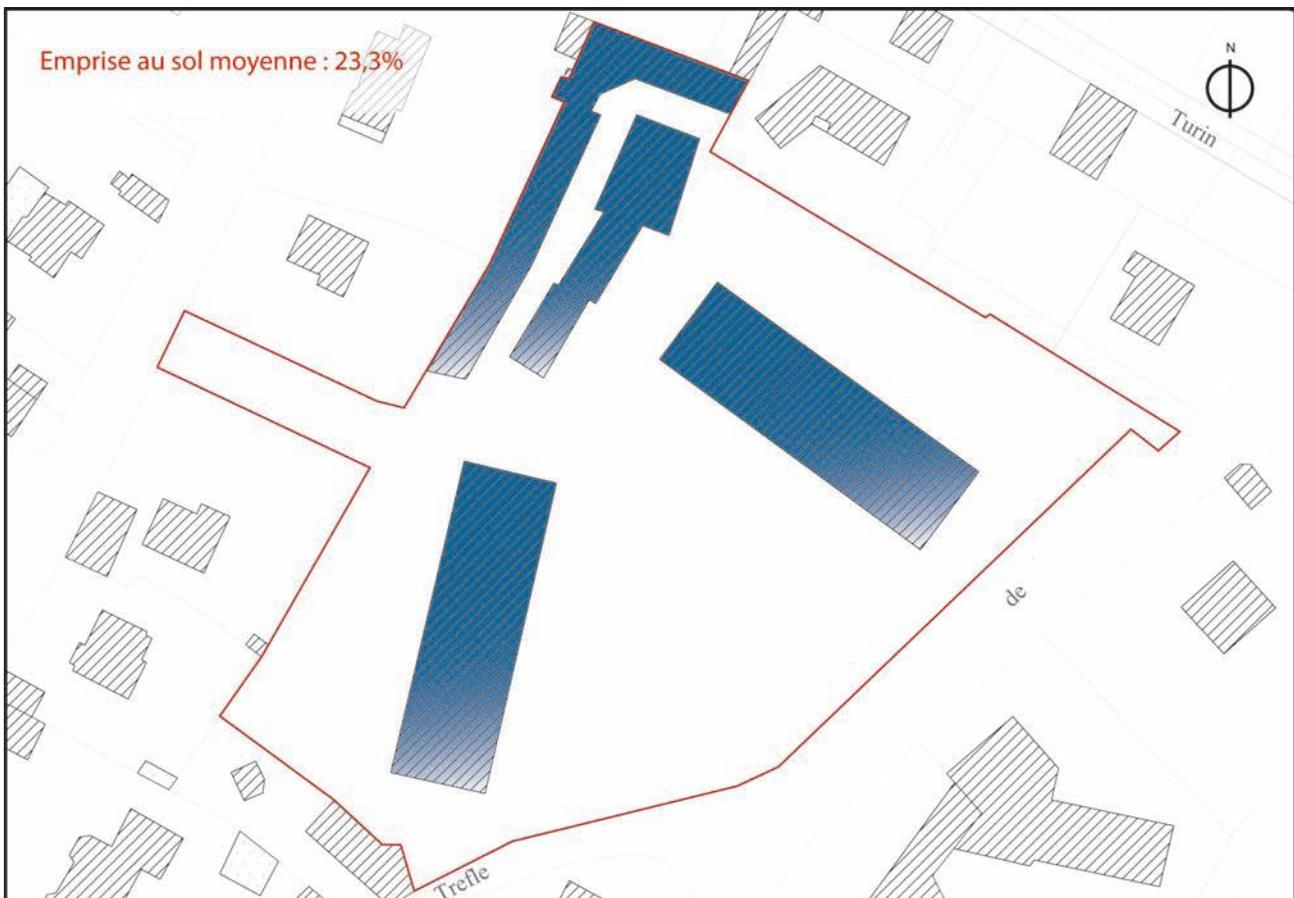


4.2.6. Les immeubles résidentiels

Les immeubles résidentiels très nombreux sur le territoire de Montmorency sont implantés sur des parcelles issues des divisions de grandes propriétés. Ils se localisent essentiellement sur la rue de l'Ermitage, la rue Charles-de-Gaulle dans le Bas-Montmorency et de manière générale dans toute la partie centrale du territoire.



La qualité de ces immeubles, souvent de bon standing doit surtout au couvert végétal important et à la faible densité au sol. Ce sont en grande majorité des immeubles collectifs de hauteur moyenne, R+2, R+3, quelques fois plus, qui ont su souvent tirer parti du relief et préserver les vues lointaines. Ils présentent aujourd'hui un caractère urbain cohérent grâce principalement à la forte densité végétale des espaces non construits et au maintien fréquent des clôtures anciennes et des murs qui clôturaient les propriétés initiales.



4.2.7. Les immeubles collectifs groupés

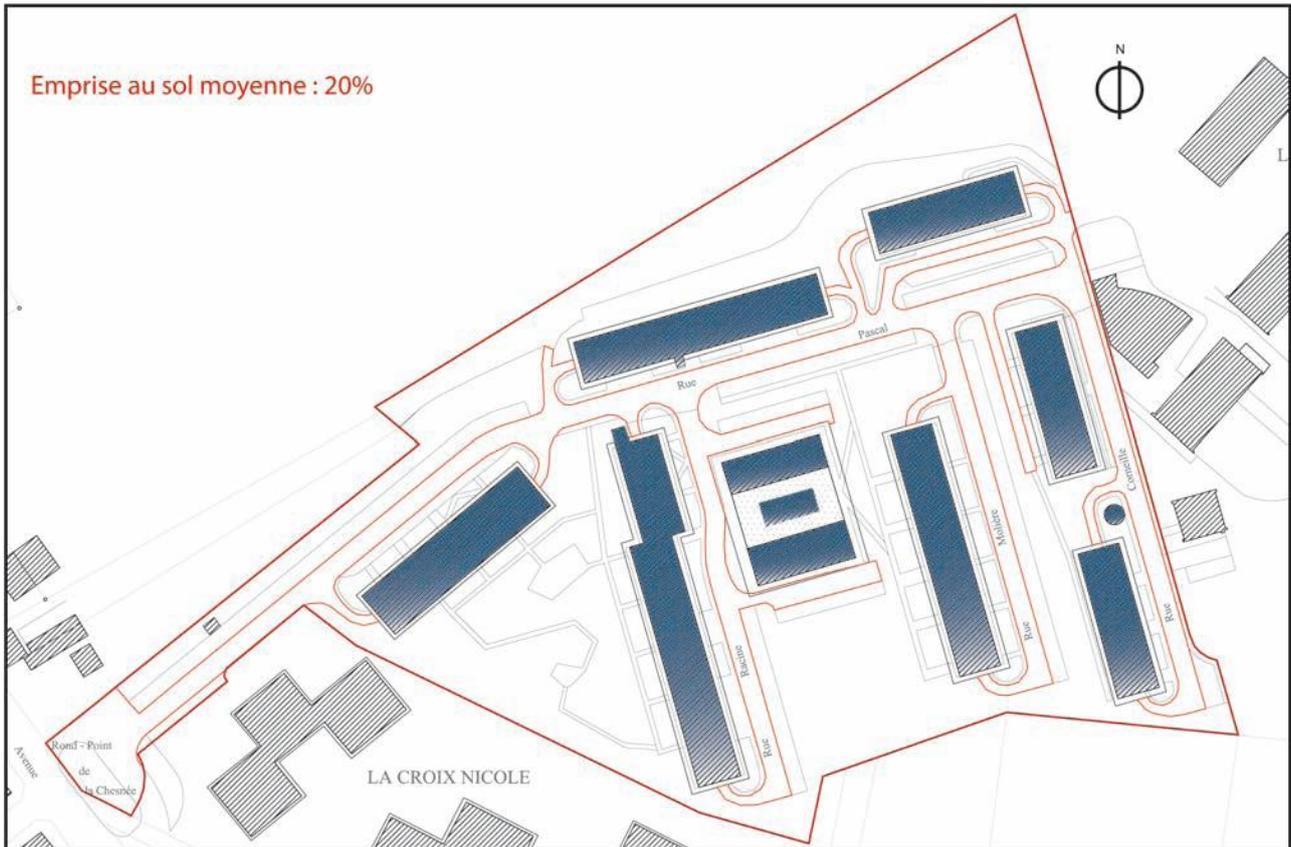
L'habitat collectif groupé est pour partie localisé sur le plateau : quartier des Champeaux, partie nord des Berceaux, quartier du fort de Montmorency et quartier du bois de la Serve et du Repos de Diane.

L'ensemble de ces immeubles collectifs sont issus des programmes d'habitat collectif menés durant les années 1970, ayant utilisé les disponibilités foncières en limite de la forêt.



La hauteur de ces immeubles varie entre R+3 et R+6.

L'importance de la végétation sur le plateau et son rapport avec le bâti (volumes naturels et volumes bâtis égaux et implantation des bâtiments en fort retrait) crée un contraste d'ambiance fort avec le reste de la ville.



4.2.8. Les pavillons de constructeurs

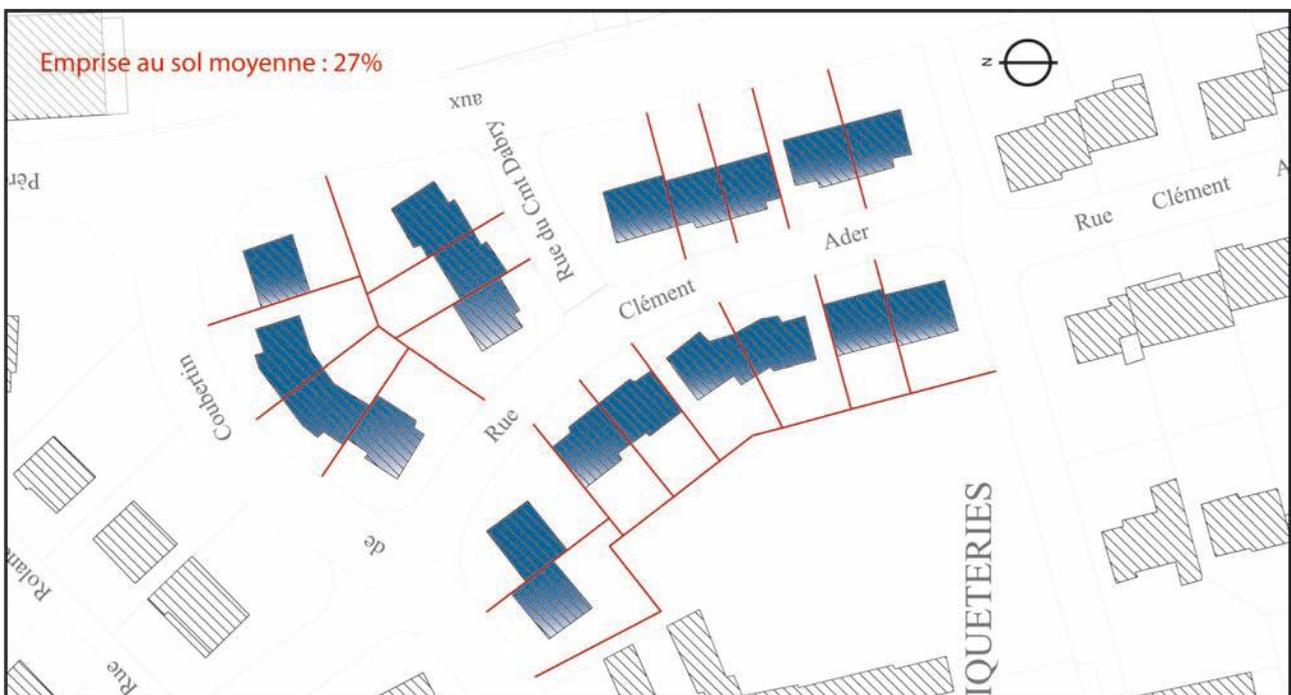
Il s'agit d'habitat individuel lié à des opérations de lotissements menées par des constructeurs promoteurs. Ce type d'habitat est simple, fonctionnel et économique. Ces opérations débutent timidement à la fin des années 50, pour prendre un réel essor au cours des années 70 et 80. Ces



lotissements contemporains situés en grande majorité sur le plateau, voisinent avec les immeubles collectifs et semi-collectifs implantés à la même période.



La trame viaire des premiers lotissements de maisons individuelles se caractérise par une succession de rues parallèles reliées les unes aux autres par des rues orthogonales. A l'emplacement même de l'ancienne briqueterie sur la route de Domont, dans le quartier dit la Briqueterie, un lotissement voit le jour au cours des années 80. La souplesse de son réseau de rues contraste avec celui des lotissements construits antérieurement.



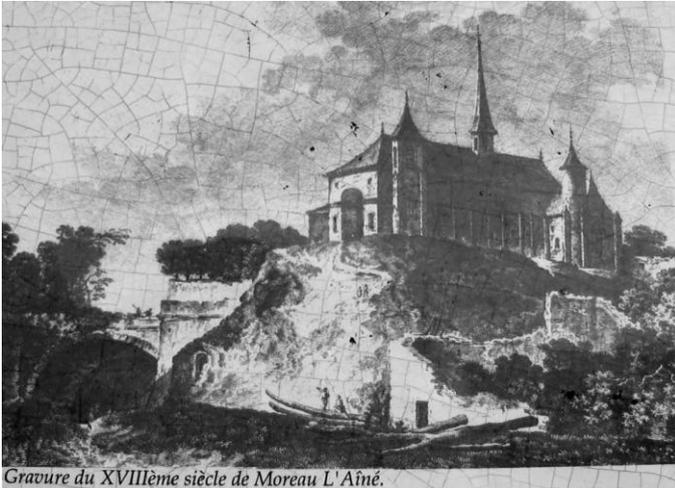
Certains de ces lotissements se sont développés sur des plans type en "raquette" ou en "râteau" qui sont à l'inverse de la logique de développement urbain de la ville constituée de sentes, de chemins traversants et tous reliés entre eux. L'usage systématique d'essences répétitives dans les jardins donne une image paysagère un peu pauvre et manquant de structure. Enfin, les tailles de parcelles ne permettent pas toujours un aménagement qualitatif des espaces extérieurs et contraignent fortement les possibilités d'extension du bâti.

4.2.9. Les édifices patrimoniaux



Au-delà des caractéristiques typologiques des constructions qui forment la masse du tissu urbain, des édifices émergent par leur singularité architecturale qui en fait des repères identitaires dans la ville (géosymboles) (liste non exhaustive).

Collégiale Saint-Martin : la collégiale est un bel édifice de style gothique flamboyant. Mais elle est surtout remarquable pour sa belle série de vitraux Renaissance. La façade nord est constituées de fenestragés flamboyants, le portail nord gothique flamboyant était jusqu'à la fin du 19^e siècle l'unique entrée de l'édifice. Les vantaux de chêne sculpté de la porte Renaissance sont d'origine. La façade ouest et le clocher ont été édifiés par Lucien Magne de 1906 à 1909.



Le château du duc de Dino : le banquier Isaac Léopold Sée fait édifier au XIX^e siècle un autre château à la place du grand château de Montmorency sur les plans de l'architecte Cuvillier. Agrémenté de loggias dans le goût italien, cet édifice fortement inspiré de la Renaissance est construit en briques rouges provenant des briqueteries des Champeaux. Actuellement, l'ensemble, devenu propriété communale en 1991, abrite l'association Mars 95, mouvement d'action et de réadaptation sociale du Val-d'Oise.





Ancienne Orangerie du château de Crozat : Le financier Pierre Crozat propriétaire du grand château de Montmorency fit construire, cédant à la mode de l'époque, une orangerie de forme semi-circulaire en 1719 sur les plans de Gilles Marie Oppenordt. Avec ses chaînages d'angle et ses parements de fenêtres alternant pierres plates du pays et pierres de taille, cette orangerie illustre le style rocaille popularisé par le Borromini français. Elle fut épargnée lors de la Révolution, époque à laquelle elle fut annexée et utilisée en logements. Deux rangées de sept fenêtres remplacent les huit grandes baies d'origine, après la pose d'un plancher intermédiaire. La toiture est couverte de lucarnes et le pavillon central est surélevé. La rénovation en 1990 tint compte de ces adjonctions. En 1890, son nouveau propriétaire y aménage un parc d'attraction, un restaurant, une salle de bal et de concert, un grand manège d'équitation et un lac pour faire du canotage. En 1904, le lac est comblé et le parc, divisé en lotissement, est occupé par des pavillons. En 1975, le bâtiment est inscrit à l'inventaire des monuments historiques. En 1984, le conseil municipal décide de racheter l'orangerie, d'y installer le conservatoire, inspiré et conseillé par Jacques Charpentier. La restauration est confiée aux monuments historiques, sous la direction de M. Maj, architecte des Bâtiments de France. Les travaux sont achevés en 1992.



L'hôtel de ville : de 1788 à 1791, un riche bourgeois parisien, Nicolas Louis Goix, fait construire une élégante demeure de style néo-classique, qui devient, en 1906, l'hôtel de ville de Montmorency. Le château, construit sur un plan carré de 19,5 m de côté, comporte deux niveaux surmontés d'un étage en attique, accessibles par un escalier à double révolution. Ce bâtiment était situé dans un parc de 13 ha qui s'étendait approximativement de l'actuelle avenue Foch jusqu'à la rue des Cornouillers vers le nord. Sa limite ouest était la rue de Jaigny. La rue Saint-Jacques, devenue la rue Théophile-Vacher, le limitait à l'est. Ce parc a été loti par l'un de ses propriétaires, Rey de Foresta, maire de Montmorency de 1865 à 1880. L'ordonnance de la partie du parc conservé par celui-ci (2,2 ha) n'a guère changé depuis cette époque.

L'ancien auditoire de justice : ce bâtiment néo-classique, surmonté d'un élégant clocheton que soutient un imposant fronton, date de 1786. De l'ancienne prévôté de Montmorency, il ne reste que les cellules utilisées jusqu'à la Révolution. Racheté par la Municipalité en 1809, il abrite la mairie jusqu'en 1906. Il devient alors siège de la justice de paix puis connaîtra diverses affectations successives : recette-perception, bibliothèque, conseil des prud'hommes.



Ancien auditoire de justice



Hôtel "Le laboureur"



Hôtel "Le Laboureur" : L'hôtel qui abrite de nos jours le lycée professionnel Turgot, appartient aux 17^e et 18^e siècles à une lignée d'officiers des duchés de Montmorency puis d'Anguien, les Le Laboureur. Le plus célèbre d'entre eux, Louis, a en charge l'administration du bailliage. Son domaine est érigé en terre noble et reçoit le titre de fief de Châteaumont. Le prince de Condé lui cède en 1675 la motte féodale qu'il relie à son fief par un pont enjambant la rue Saint-Victor.

Ancienne église Notre-Dame : tout juste reconnaissable à ses trois fenêtres en tiers point, elle est la première église paroissiale, alors dédiée à la vierge. Probablement édifée hors les murs du bourg, elle est profondément remaniée à diverses reprises et englobée dans le système de défense construit en 1411. On peut encore voir les vestiges de la porte Notre-Dame au droit de la rue Le Laboureur. Elle devient première maison communale sous la Révolution. Les fondations du bâtiment remontent au 11^e siècle. Après le transfert de la mairie à l'Auditoire, l'église devient maison d'habitation.



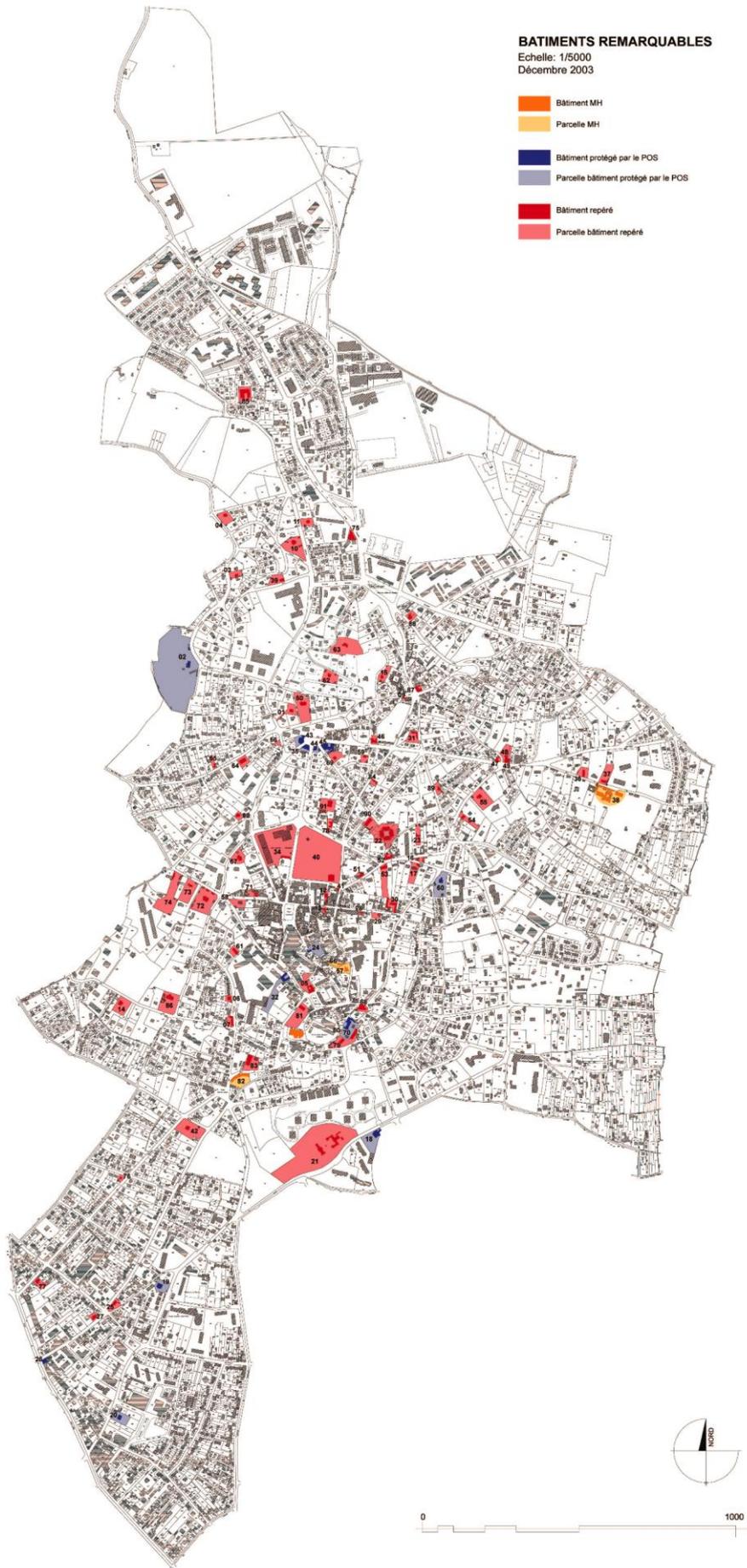
Cheminée de la CGT : attenante au garage des voitures du tramway, l'usine de production électrique chargée d'alimenter Enghien-les-Bains et Montmorency en électricité domestique est surmontée d'une cheminée qui domine le bas Montmorency. L'inscription rappelle la date de mise en service de l'usine et de la Compagnie générale de traction, qui est la première société du tramway.

Fort de Montmorency : les trois forts du plateau des Champeaux, Domont, Montmorency et Montlignon, font partie de la troisième ligne de défense prévue autour de Paris au lendemain de 1871. Quel que soit l'angle d'approche, l'ennemi se trouve sous le feu d'au moins deux de ces forts. Leur construction, entre 1874 et 1880, est facilitée par la mise à disposition du chemin de fer industriel des Champeaux. Lorsqu'éclate la Première Guerre mondiale, les forts doivent être modernisés pour parer aux progrès de l'artillerie ; leur rôle s'avère finalement secondaire, l'ennemi restant contenu à hauteur de Luzarches. Durant le second conflit mondial, ils sont surmontés de batteries antiaériennes et servent de dépôt de munitions. De nos jours, le fort de Montmorency, sans plus aucune valeur stratégique, est affecté à l'armée de l'air.





En plus de ces constructions à la présence forte et à la perception évidente, il existe tout un ensemble d'édifices plus discrets mais non dénués d'intérêt architectural. Ils ont été référencés dans le cadre d'une étude sur le patrimoine de Montmorency (Atelier Coulon décembre 2003), devant servir de base à l'éventuelle mise en œuvre d'une ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine urbain et paysager) qui n'a pas abouti. Un document graphique, repérant les édifices les plus remarquables du territoire a alors été réalisé. C'est ce document qui est reproduit ci-dessous.





CONCLUSIONS ET ENJEUX

L'équilibre constaté aujourd'hui encore, dans les différents secteurs de la ville, entre les volumes bâtis et les espaces libres et végétalisés est probablement ce qui caractérise le plus le paysage urbain.

Il participe fortement à la qualité résidentielle ressentie par les habitants et les visiteurs.

Par ailleurs, il existe au sein de tous les secteurs de la ville une forte mixité typologique, tout à fait originale et là encore bien admise et appréciée des habitants.

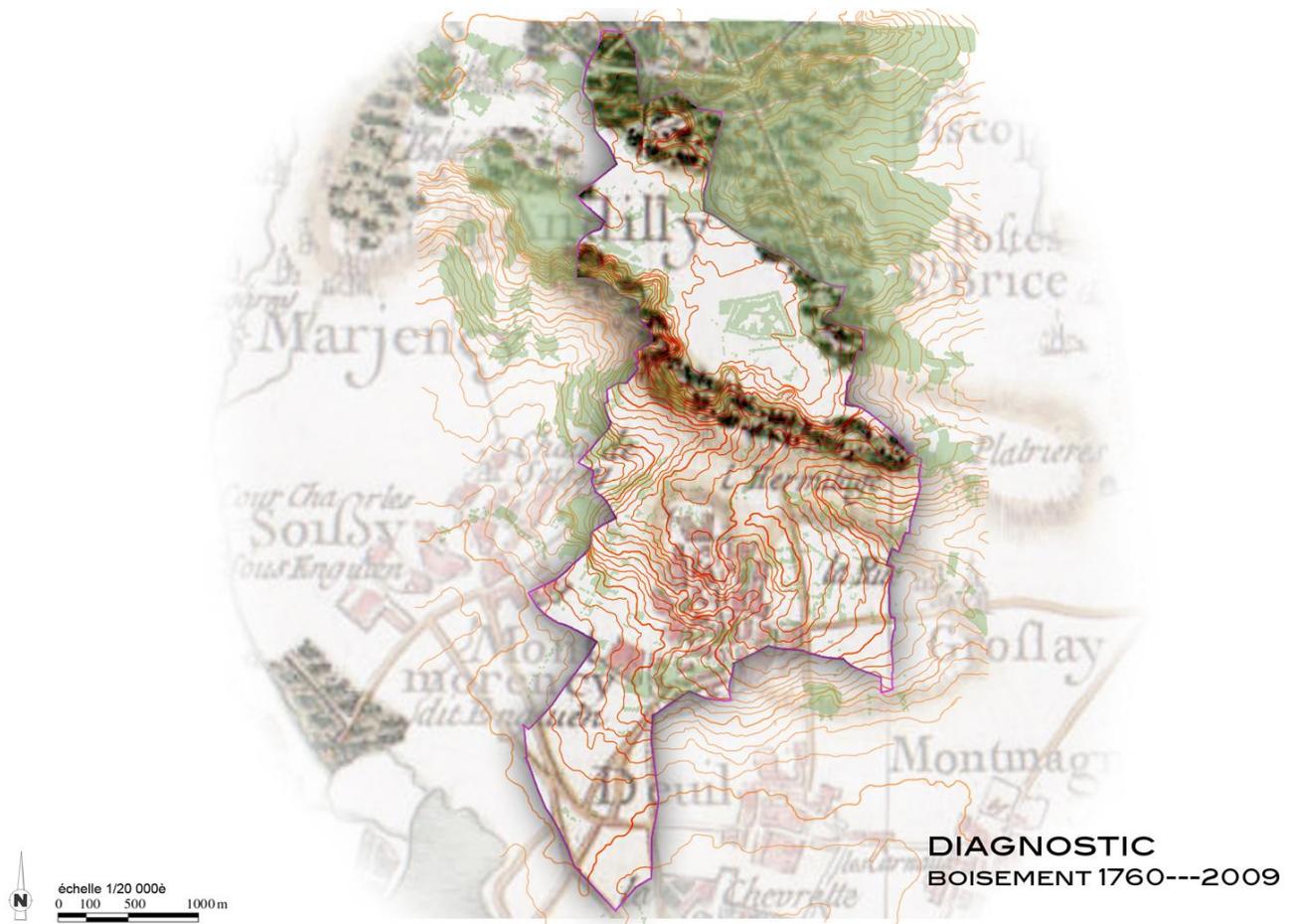
Des immeubles récents peuvent voisiner avec d'imposantes maisons du siècle dernier et offrir un paysage homogène malgré les différences de volumétrie et de traitement architectural.

Le PLU pourra s'inspirer de cet état de fait pour imaginer de nouvelles mixités.



4.3. UN PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE IDENTITAIRE DU TERRITOIRE

Le territoire de Montmorency bénéficie d'un important patrimoine végétal malgré des espaces boisés émiettés. Cependant la forêt au sens strict du terme a reculé depuis longtemps. En 1786, les bois occupaient 27% du territoire (contre 22% aujourd'hui), tandis le plateau des *Champeaux* dominant la ville était déjà largement cultivé.



Cette présence végétale prend deux formes:

1. Des secteurs à forte densité végétale, composés de boisements naturels ou paysagers.
2. De nombreux espaces privés, jardinés et fortement arborés.

4.3.1. Les grands espaces naturels

Ces grands espaces se subdivisent eux-mêmes en deux sous-ensembles, les boisements naturels et les boisements paysagers

Les boisements naturels

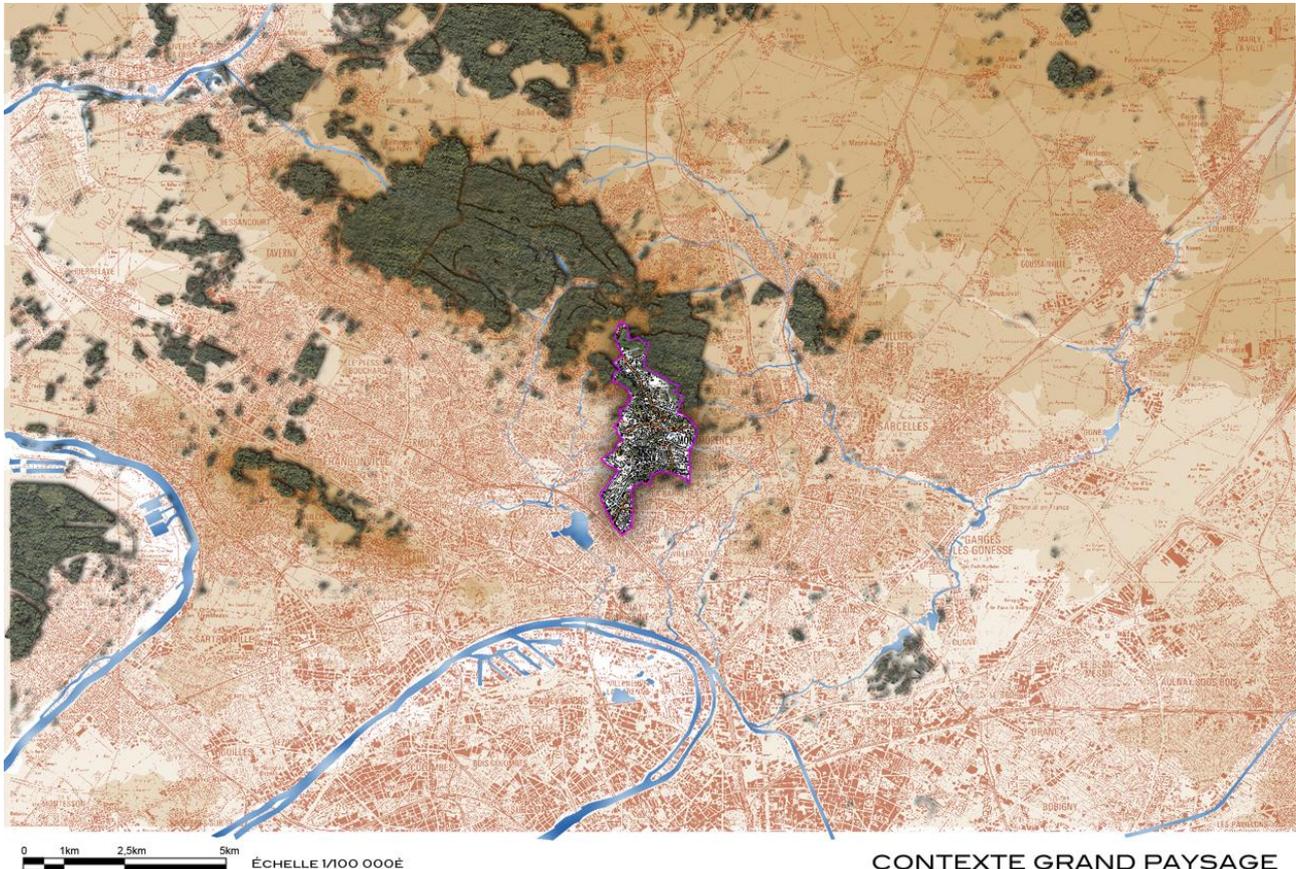
Ils sont localisés au nord, à l'est et à l'ouest le long du boulevard d'Andilly. L'espace paysager le plus important est situé au nord, sur le coteau périphérique est. Il s'agit du "bois de la Serve" et de la zone dite du "Repos de Diane" qui marque l'entrée de la forêt domaniale. Ces deux espaces homogènes de plusieurs hectares prolongent la forêt de Montmorency. Le territoire communal est en limite du massif forestier mais, de fait, ne profite que très peu des qualités de ce vaste ensemble.



Ces boisements sont en partie classés en ZNIEFF de type II¹ (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique). L'inventaire de ces zones a pour objectif d'identifier et décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique.
- Les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Bien que les ZNIEFF n'aient aucune portée réglementaire, elles constituent un enjeu environnemental qui doit être pris en compte dans les documents d'urbanisme.



La forêt de Montmorency : située sur un ensemble de collines, la forêt de Montmorency est un massif forestier de 2 200 hectares dont 1 972 hectares de forêt domaniale sont situés dans le Val-d'Oise. Elle forme avec les forêts de l'Isle -Adam et de Carmelle, au nord, l'un des trois principaux massifs forestiers domaniaux du Val-d'Oise. Le massif est péri-urbain tant par sa position géographique que dans son rôle social : il est le cinquième plus fréquenté de la région Île-de-France avec quatre à cinq millions de visiteurs par an.

Toujours au nord de la commune, des espaces boisés restent très lisibles dans le paysage urbain: le bois des Briffaults, le parc Pierre-de-Ronsard et des espaces boisés qui bordent la carrière des Etablissements Vieujot.

Les boisements paysagers

Le centre-bourg ancien recèle aussi des boisements paysagers, le parc Morat et le parc de la Mairie (ancienne composante du précédent), classé, ainsi que certains sites inscrits comme le parc du château du Duc de Dino, devenu propriété de la ville depuis 1991. Le parc Prévost est situé de part et d'autre de l'avenue des Granges, le parc de la sous-préfecture offre ses différents espaces boisés situés à proximité de l'avenue Charles-de-Gaulle. Ces deux espaces marquent

¹ Une cartographie des ZNIEFF est joint dans l'annexe I du PLU



l'entrée de Montmorency par la rue de Groslay, boisement bordant l'avenue du Rond-Point. Un certain nombre de grandes parcelles entre aussi dans cette catégorie comme le parc de la maison de Jean-Jacques Rousseau ou le parc contigu au foyer Jeanne-Callarec (maison de retraite des anciens combattants et veuves de guerre).

4.3.2. De nombreux espaces privés, souvent fortement arborés

L'occupation du sol essentiellement par des maisons, de tailles variées, lui apporte un volume important d'espaces privés fortement arborés qui contribuent à l'équilibre entre le minéral et le végétal. Une partie importante du patrimoine végétal est donc privée.



A ce titre, les Pampelumes présentent des caractéristiques singulières. Ce site désignait un territoire couvert de vignes, de vergers et d'ormeaux dès la deuxième moitié du 17^e siècle. Aujourd'hui, ce site a évolué en conservant malgré tout le parcellaire morcelé irrigué par un réseau de sentes. Les vergers sont désormais contenus dans le cadre de petits jardins résidentiels, de potagers ou de vergers familiaux entourant les habitations. L'impression de foisonnement végétal, accompagné de paysages ouverts confèrent un réel intérêt paysager à ce secteur, dernier vestige d'une ruralité péri-urbaine du siècle dernier. Aujourd'hui, l'abandon d'exploitation ou l'arrachage des vergers ont abouti à la constitution de friches.

La trame verte du quartier des Champeaux

La végétation naturelle cerne les Champeaux qui, de ce fait, ne présentent pas du tout l'aspect d'un grand ensemble traditionnel. Ce quartier constitué en majeure partie de logements collectifs, comprend des cœurs d'îlots et des voies principales plantées dont la végétation adoucit encore l'aspect un peu brutal de certains volumes bâtis. Enfin, les lotissements, complémentaires de l'habitat collectif, apportent au quartier des Champeaux une composante paysagère d'une autre échelle.

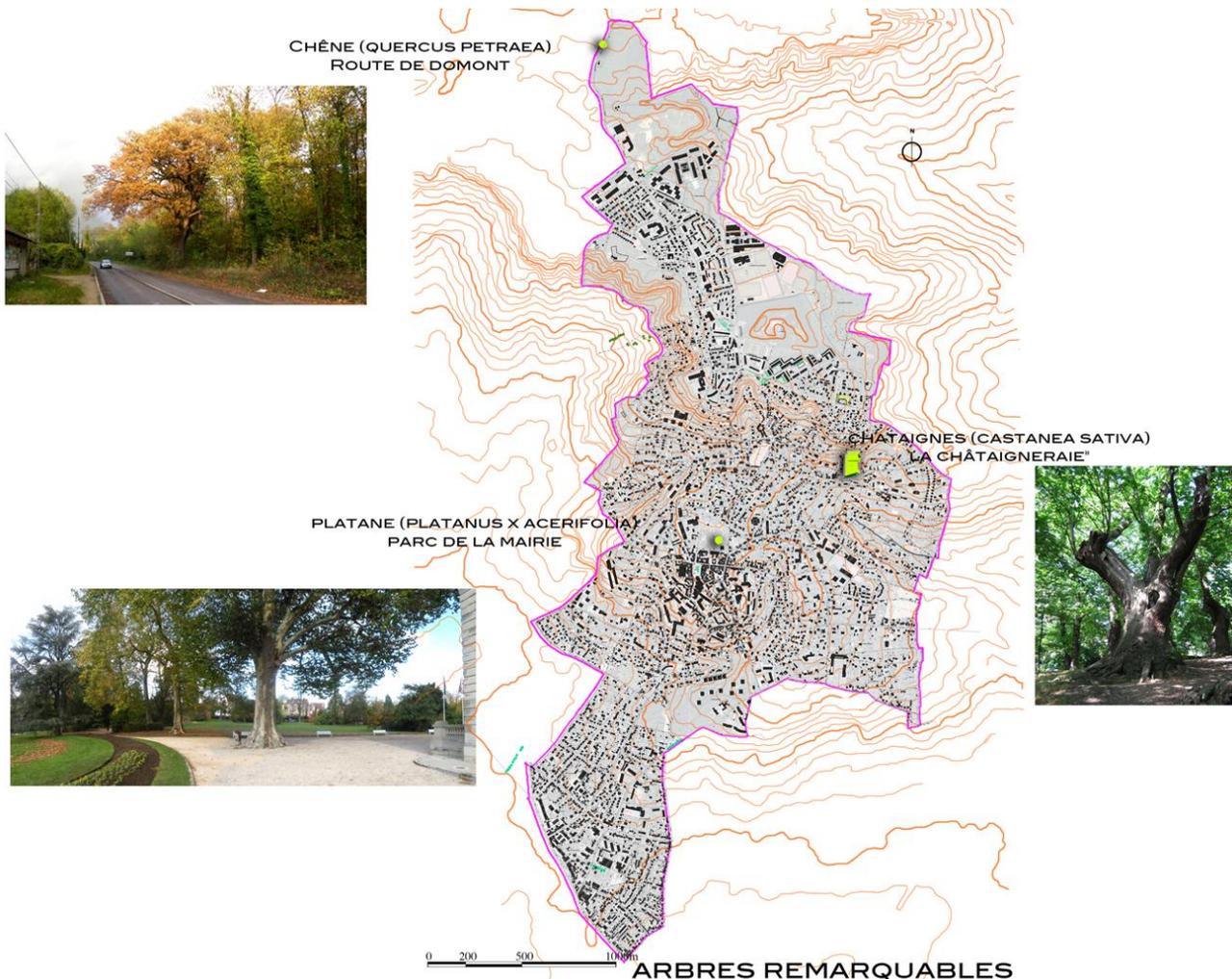


Ce quartier comprend également de grands espaces boisés qui appartiennent à la pointe sud-est de la forêt de Montmorency. Ces bois recouvrent une partie du plateau mais surtout les pentes, souvent abruptes des coteaux.

Les arbres remarquables

Les arbres remarquables de la Châtaigneraie

Jadis la forêt de Montmorency principalement composée de châtaigniers s'étendait jusqu'à la Châtaigneraie et il subsiste sur ces pentes quelques majestueux spécimens de l'ancien boisement. Elle constituait un des lieux de promenade favoris de Rousseau, à proximité immédiate de l'Ermitage.



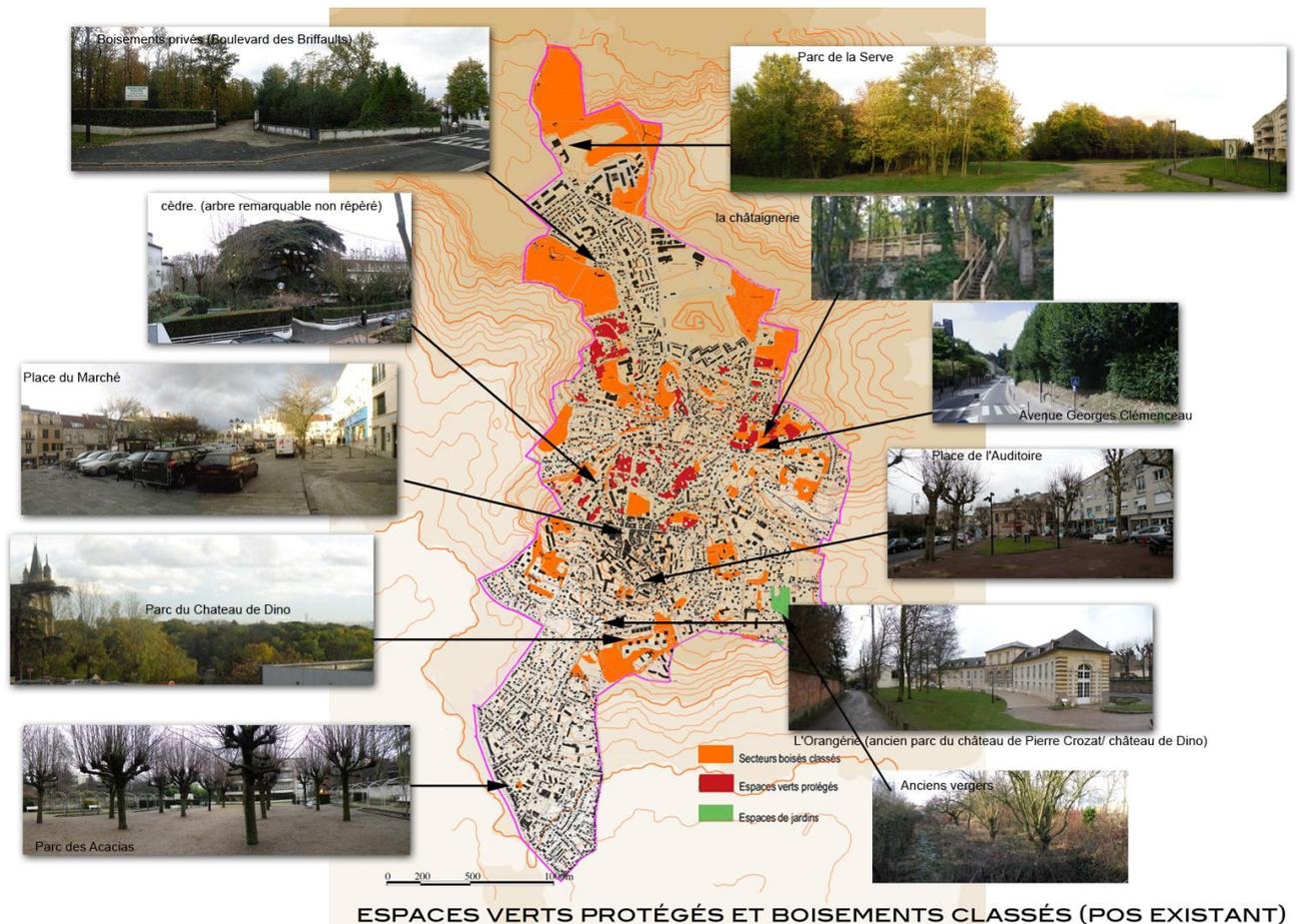
Les origines de la Châtaigneraie : alors que la plupart des forêts d'Île-de-France étaient constituées de chênes à la fin du Moyen-Âge, la forêt de Montmorency fut, elle, plantée de châtaigniers nécessaires à la confection d'échalas pour les nombreux vignobles des environs (le châtaignier fournit un bois quasi-imputrescible, idéal pour cet usage).

Le bois était également utilisé pour le chauffage ou encore la confection de cerclages de tonneaux. Au début du 20^e siècle, des forestiers vivaient encore avec leurs familles dans des huttes aménagées. La forêt est restée entièrement privée jusqu'en 1933, morcelée entre diverses propriétés de dimensions très variables. Elle est devenue presque entièrement forêt domaniale en 1980.

D'autres arbres remarquables ponctuent le territoire. Ils peuvent être remarquables pour leurs qualités botaniques mais aussi pour leur impact dans les tissus en tant qu'éléments signifiants ou repères urbains.



Ils peuvent être perçus de près ou du lointain et peuvent parfois marquer la silhouette de la ville².



4.3.3 Le patrimoine naturel lié à l'eau

Jusqu'en 1856, date d'installation de la première machine hydraulique qui puise l'eau de la Seine à hauteur d'Épinay, les habitants de Montmorency se ravitaillent en eau potable grâce à une dizaine de sources et quelques puits. La mauvaise qualité de ces eaux (Jean-Jacques Rousseau leur attribue la cause de ses constants maux d'estomac) est due à leur infiltration dans les couches calcaires du sous-sol. L'eau jaillit en de nombreux points le long des coteaux : à l'est, à l'*Ermitage* et au hameau de *La Rue*, les fontaines des *Haras* et du *Savat* donnent naissance au ru allant vers Groslay et Montmagny. Au sud, la fontaine *Saint-Valéry* alimente le ruisseau de la *Fosse-aux-Moines* qui, après avoir reçu celui de la *Fontaine-aux-Basserons*, traverse Soisy avant de se jeter dans ce qui deviendra le lac d'Enghien à la fin du XIX^e siècle. Au nord, les eaux des fontaines *René* et *Saint-Paul* vont se perdre vers Soisy-sous-Montmorency.

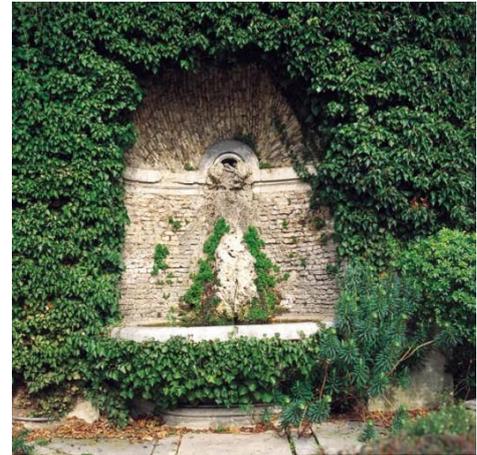
La Fontaine René

Celle-ci produit au 19^e siècle l'eau la moins polluée de la ville et connaît un grand succès auquel se rattache un dicton : "Quand on a bu de l'eau de la fontaine René, on revient toujours à Montmorency."

² Une liste des arbres remarquables est joint dans l'annexe K du PLU



Fontaine René



Fontaine Saint-Valéry

La Fontaine Saint-Valéry

S'agissant sans doute de la plus ancienne de Montmorency, elle est intimement liée à l'histoire de la cité. Mentionnée dans un acte du 11^e siècle, qui relate l'installation des premiers seigneurs, elle a été de tout temps propriété communale. Et de 1749 à 1820, elle est l'enjeu des nombreux conflits qui opposent les propriétaires successifs du « *parc de Montmorency* » aux habitants du bourg.

La mare aux Champeaux

Située à 170m d'altitude, elle offre un superbe point de vue. Cette mare naturelle grâce au sous-sol argileux a constitué au 19^e siècle, un lieu de rendez-vous apprécié. Sa superficie est réduite en 1874 avec la construction du fort voisin. La mare de Champeaux se situe à l'angle du boulevard Maurice Berteaux et de l'avenue du Repos-de-Diane.



Fontaine des Haras



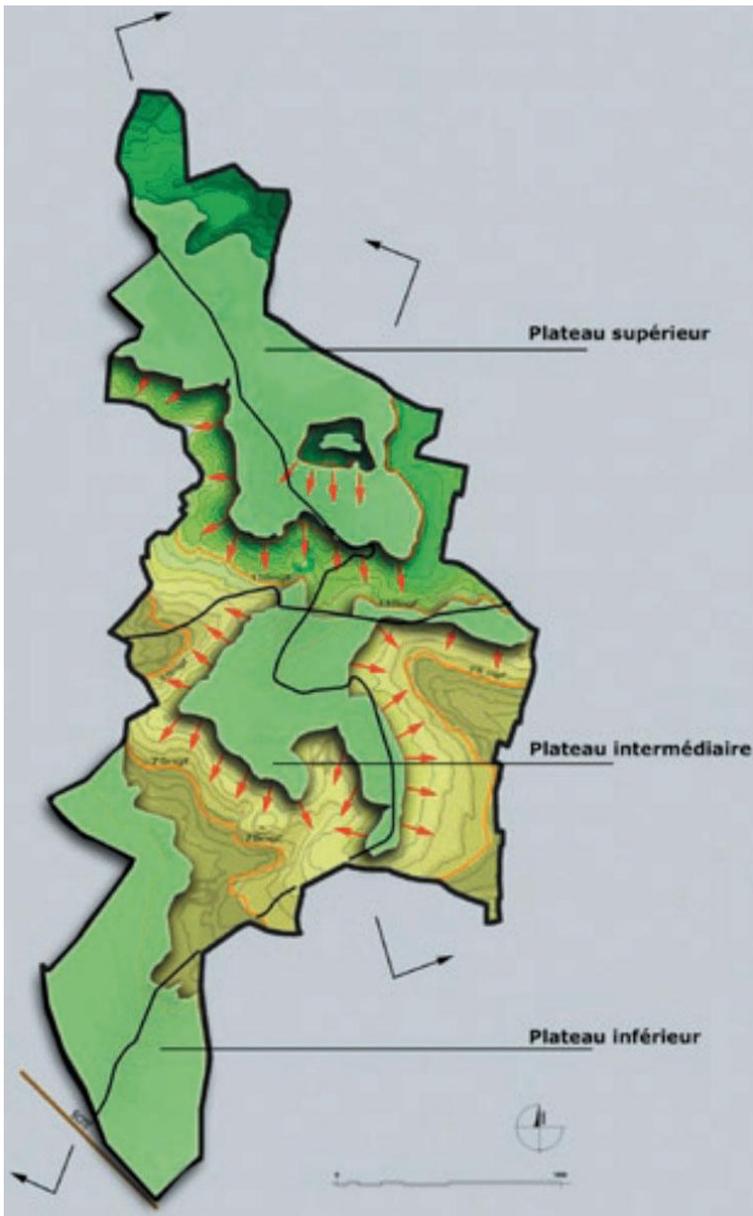
Mare aux Champeaux

La fontaine des Haras

Le nom de cette fontaine vient de la déformation du lieu-dit, Le Fond-d'Arras, forgé sur la racine ar, cours d'eau. Elle donne naissance au ru des Haras, l'un des trois ruisseaux ayant leur source sur le territoire de Montmorency. Jean-Jacques Rousseau la rend célèbre en rapportant dans ses *Confessions* une anecdote dont Mme d'Houdetot est l'héroïne : « *Elle voulut descendre et faire le reste du trajet à pied [...] Elle enfonçait dans la crotte [...] et enfin elle arriva à l'Ermitage en bottes...* ». La fontaine des Haras se situe à l'angle du chemin des Haras et de la sente de la Fontaine des Haras.



4.3.4. Le patrimoine paysager et visuel



Les différents types de vues

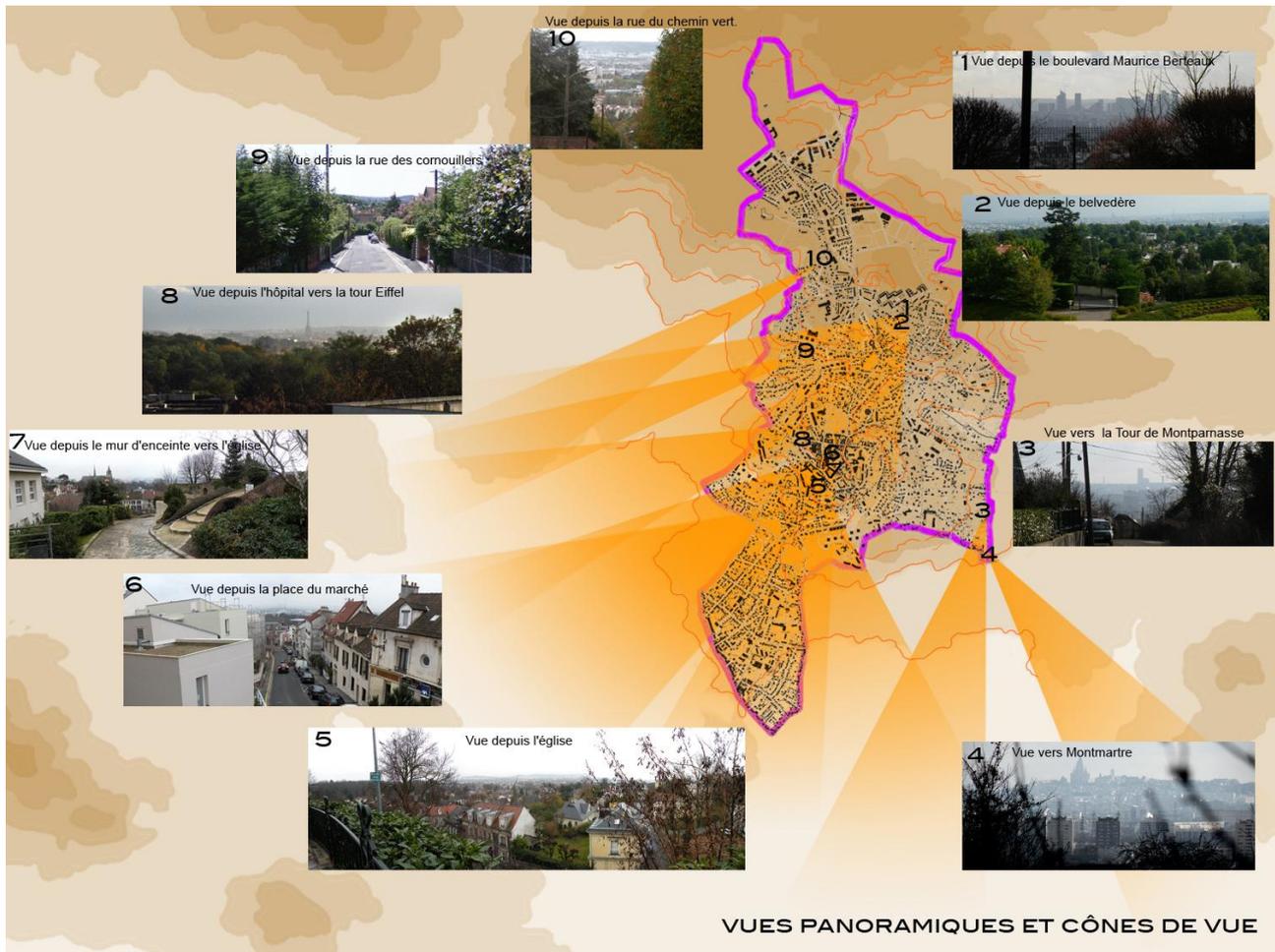
La commune bénéficie d'importantes échappées visuelles et vues panoramiques depuis les espaces publics de Montmorency. En dehors du plateau et de la partie est du quartier sud, où les vues sont limitées à des séquences visuelles dans les rues rectilignes, tous les autres quartiers comportent des vues plus ou moins lointaines.

Elles se décomposent comme suit :

- vues lointaines vers les vallées de la Seine ou de l'Oise, dont certaines furtives et d'autres très larges et impressionnantes,
- des vues lointaines vers le centre-ville à partir des quartiers sud,
- des échappées visuelles vers les paysages champêtres du quartier de l'Ermitage, dans lesquelles le végétal domine,
- des vues urbaines rapprochées, caractéristiques de quartiers particuliers, comme la place de Venise,
- et enfin des vues vers des éléments repères spécifiques dont l'impact visuel est important.

Des éléments architecturaux jouent le rôle de "géosymbole", valorisant ou dévalorisant le paysage. Il s'agit entre autres de la collégiale implantée sur un éperon rocheux principalement visible des quartiers qu'elle surplombe. D'autres édifices tels que l'hôpital de par sa taille et son implantation constituent un repère visuel mais à l'impact plus négatif que positif. Certaines maisons sur les coteaux boisés se détachent nettement du fond végétalisé et sont des repères dont l'impact visuel dépasse la taille de l'édifice.

L'enjeu n'est donc pas seulement de favoriser la visibilité des grands paysages, mais aussi de surveiller tous les secteurs qui, par leurs caractéristiques topographiques, d'éperon, de coteaux ou de rebords de plateaux, sont visibles d'une grande partie du territoire et sont en conséquence plus sensibles à toute nouvelle intervention.



Les belles vues panoramiques sont aujourd'hui presque totalement privées. Ces panoramas ont été une des raisons de la transformation de Montmorency en lieu de villégiature aux 18^e et 19^e siècles.

Il existe quelques rares vues plongeantes, doublées de vues lointaines majeures depuis les espaces publics. Elles se situent seulement sur quelques belvédères :

- le square du boulevard Maurice Berteaux
- devant l'hôpital
- devant l'église
- depuis les jardins de l'Observance

Il est à noter que sous l'impulsion de la convention européenne du paysage de Florence du 20 octobre 2000, un atlas des paysages du Val d'Oise a été réalisé sous maîtrise d'ouvrage DDT 95/DRIEE Ile de France/CG du Val d'Oise.

La commune de Montmorency fait partie des unités de paysage « Vallée de Montmorency » et partiellement de l'unité « Buttes et Vallon Carnelle, l'Isle Adam et Montmorency ».



CONCLUSIONS ET ENJEUX

La position géographique particulière de Montmorency à flanc de coteau lui donne avantageusement de nombreux points de vue sur Paris. Ceci est un atout mais cette position stratégique implique d'être d'autant plus attentif sur des évolutions urbaines, qui pourraient compromettre dans certains cas des points de vue remarquables constitutifs de l'identité montmorencéenne.

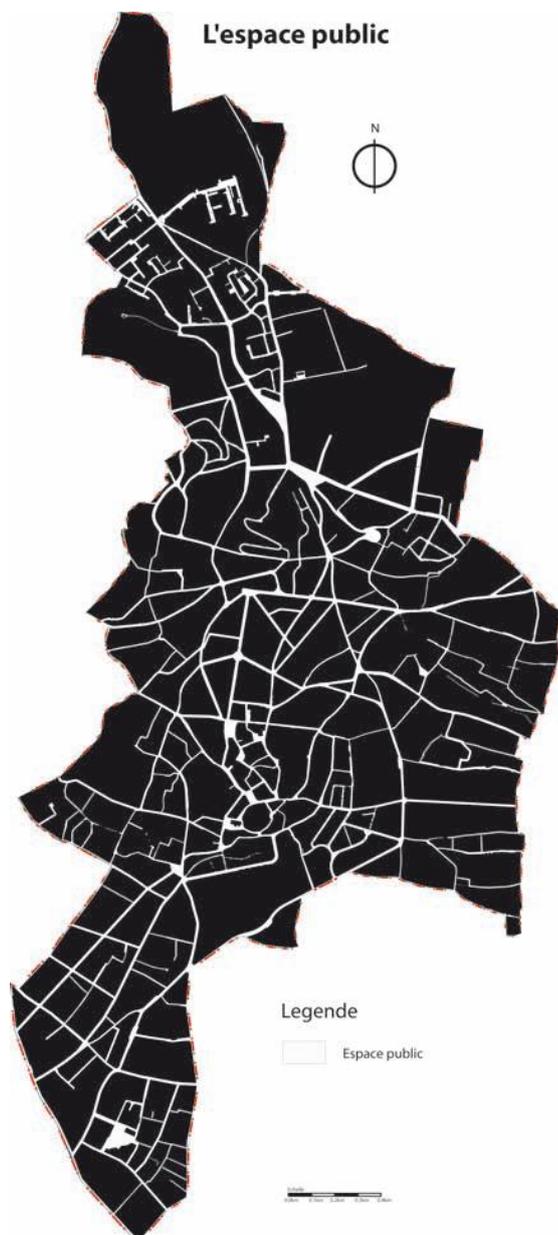
La conservation des vues, ou la création de nouvelles vues depuis l'espace public, est un élément essentiel pour maintenir l'esprit du territoire. Dans le cadre de l'évolution de celui-ci, il s'agit d'être vigilant au respect de cette particularité; il conviendra également d'être attentif à la question des vues hautes surplombant les toitures, dont on a pu constater sur certains exemples l'impact négatif sur le paysage quand la réponse n'est pas adaptée.



DE FORTES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES ET URBAINES

5.1. UN ESPACE PUBLIC COMPLEXE ET PAS TOUJOURS « CONFORTABLE »

L'espace public de Montmorency est fortement contraint, en particulier dans les secteurs historiques avec des voiries de petites dimensions. Les plus grandes voies de la commune mesurent entre 10 et 11 mètres de largeur avec quelques exceptions pour certaines voies de transit.



Largeur moyenne de quelques voies types à Montmorency (en mètres)	
Rue de la République	11,0
Rue de Groslay	8,4
Route de Saint Brice (RD 125)	10,7
Rue de Margency	9,0
Rue de Pontoise (place Levanneur à rue des Moulins)	9,8
Rue de Pontoise (rue des Moulins à rue de Bellevue)	8,1
Rue des Basserons (place Charles Lebrun à rue des Carrières)	7,4
Rue des Basserons (rue des Carrières à rue du Luminaire)	8,3
Rue des Basserons (rue du Luminaire à rue de Pontoise)	7,1
Av de la 1 ^{ère} Armée Française	16,7
Av de Domont sud	13,8
Av de Domont nord	11,3
Rue de Verdun	10,2
Av Charles de Gaulle (rue Grétry à ruelle du Clos de Paris)	9,0
Av Charles de Gaulle (ruelle du Clos de Paris à rue des Granges)	10,3
Av Charles de Gaulle (rue Saint Denis à Enghien)	11,3
Rue de Chesneaux	10,0
Av Georges Clemenceau	11,4
Chemin rural du Mont Griffard	7,8
Bd d'Andilly (Av de la Fontaine René à Chemin des Laitières)	10,2
Rue Saint Valéry	7,5
Ruelle du Clos de Paris	4,9
Rue des Carrières	8,1
Rue du Laboureur	7,8



Une grande partie du réseau viaire est constituée de voies étroites de largeur variable, le plus souvent de 7 à 8 m, ne laissant dans le cas de chaussée à deux voies que 0,75 à 1,25 pour chaque trottoir.

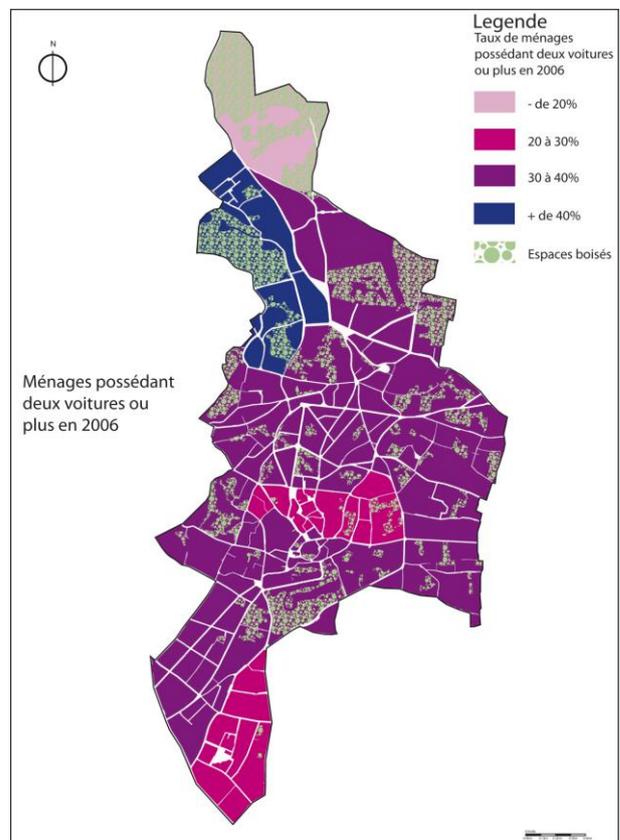
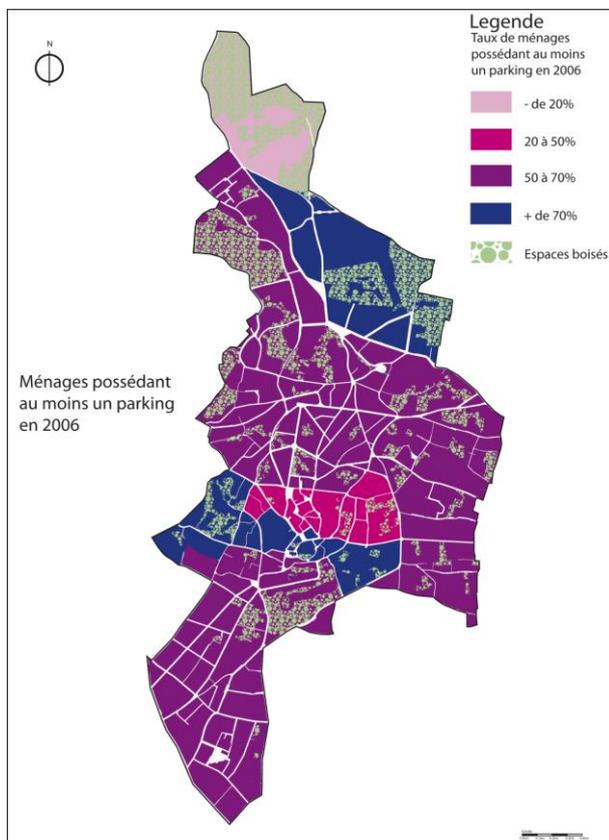
Avec 11,5% de la superficie communale, la part de l'espace public montmorencéen est faible comparée aux 24,2% d'espace public parisien (l'espace public comprend l'ensemble des espaces communs, soit chaussées, trottoirs, zones piétonnes, places publiques. Il se définit en zone urbaine ouverte par opposition à tous les espaces privés ou publics où une clôture doit être franchie). Ceci constitue une caractéristique commune à tous les quartiers de la ville puisque du nord au sud de Montmorency, la part d'espace public est similaire (haut : 11,73%; centre : 10,74%; bas : 12,7%).

Une fois encore, c'est l'espace privé qui donne respiration au tissu alors que l'espace public peine même à jouer son rôle d'espace fonctionnel.

La place de l'automobile dans l'espace public

Alors qu'un peu plus de 15% des ménages ne possèdent pas de voiture, un peu moins de 39% des résidences ne sont pas équipées de places de stationnement avec une proportion de 47% pour les appartements plus nombreux dans le centre ancien. Près de 34% des ménages possèdent 2 voitures ou plus. A l'échelle de la CAVAM, un peu moins de 33% des logements ne disposent pas de place de stationnement.

Le stationnement est un élément de confort de vie tout à fait essentiel. La capacité à se garer à relative proximité des destinations quotidiennes reste un élément apprécié. C'est aussi une garantie de pérennité pour les commerces de proximité.





5.2. LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES SONORES

5.2.1. Les contraintes de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle sur le développement de la ville

Le PEB

La commune de Montmorency subit les nuisances sonores de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle. Elle est soumise aux zones C et D d'un PEB (plan d'exposition au bruit) dont la révision a été approuvée par un arrêté interpréfectoral du 3 avril 2007.

Ce document d'urbanisme fixe les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des avions. Le PEB vise à interdire ou à limiter les constructions nouvelles pour ne pas augmenter les populations soumises aux nuisances. Il anticipe à l'horizon 15/20 ans le développement de l'activité aérienne, l'extension des infrastructures et les évolutions des procédures de circulation aérienne.

Il comprend un rapport de présentation et une carte à l'échelle 1/25000 qui indique les zones exposées au bruit. L'importance de l'exposition est indiquée par les lettres A, B, C, ou D.

Comment est établi le PEB

La décision d'établir un PEB est prise par le préfet. Le projet de PEB est soumis pour consultation aux communes concernées, à la CCE (commission consultative de l'environnement) et à l'ACNUSA (autorité de contrôle des nuisances sonores aéroportuaires). Le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis exprimés, est soumis à enquête publique par le préfet.

Il est alors annexé au plan local d'urbanisme. Le PEB peut être révisé à la demande du préfet ou sur proposition de la CCE.

Calcul et courbes

Les nuisances sonores générées par l'aéroport regroupent à la fois le bruit instantané lors du passage d'un avion et le cumul sur une durée donnée (gêne globale).

La gêne sonore est calculée au moyen d'un modèle mathématique prenant en compte :

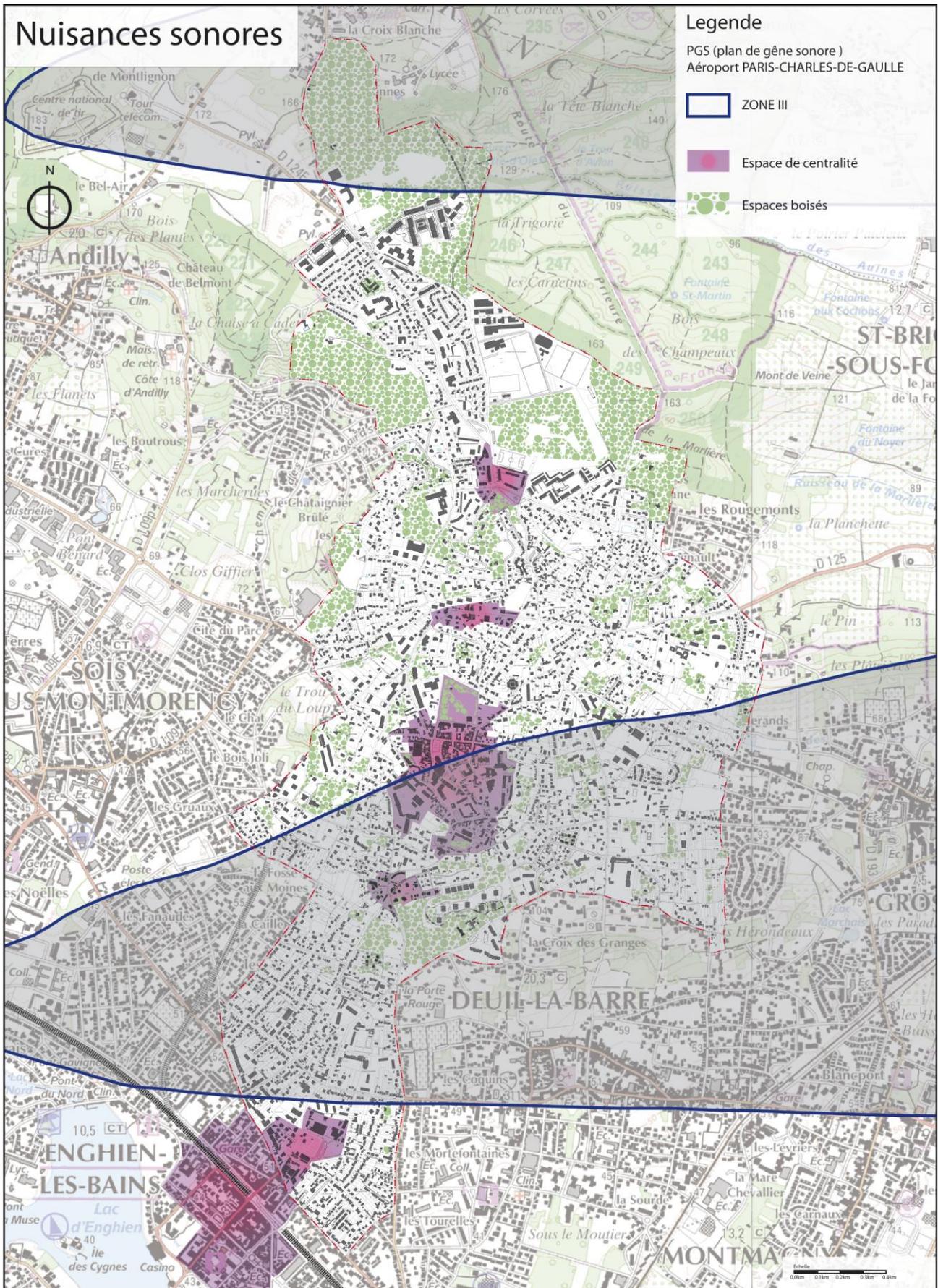
- le bruit émis par chaque passage d'avion et tel qu'il est perçu au sol ;
- le nombre de passages d'avions en 24 heures ;
- la perception différente du bruit entre le jour et la nuit : un vol nocturne génère une gêne 10 fois supérieure à celle d'un vol de jour.

Le résultat est exprimé en Lden ; plus l'indice est élevé, plus la gêne est forte. En reliant entre eux l'ensemble des points ayant la même valeur, on obtient une courbe isopsophonique.

Maîtriser l'urbanisation

Le PEB comprend une carte au 1/25000 où sont inscrites les zones de bruit futur. Les courbes sont calculées à partir d'hypothèses de trafic à court, moyen et long terme, qui tiennent compte des évolutions des infrastructures (nouvelle piste par exemple). Elles matérialisent les zones d'une gêne sonore susceptible d'être ressentie par les riverains dans les 10 à 15 prochaines années.

Ce plan est un document d'urbanisme. Les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec le plan d'exposition au bruit.





Les zones de bruit des aérodromes dans le code de l'urbanisme (article L147-5)

Dans les zones touchées par un plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. A cet effet :

1° Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :

-de celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;

-dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;

-en zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur.

2° La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;

3° Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes ;

4° Les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter une zone D à l'intérieur de laquelle les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 14-6. La délimitation d'une zone D est obligatoire pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater viciés A du code général des impôts ;

5° A l'intérieur des zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par arrêté préfectoral pris après enquête publique.

Pour les aérodromes dont le nombre de créneaux attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture, une augmentation de la capacité de logements et de la population à l'intérieur de ces secteurs est autorisée dans une limite définie dans l'acte de création de ces secteurs ou dans une décision modificative prise dans les mêmes formes.

Le contrat de location d'immeuble à usage d'habitation ayant pour objet un bien immobilier situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit comporte une clause claire et lisible précisant la zone de bruit où se trouve localisé ledit bien.

Le PGS

La commune est également soumise à la zone III d'un plan de gêne sonore dont la révision a été approuvée par arrêté du 12 juillet 2004.

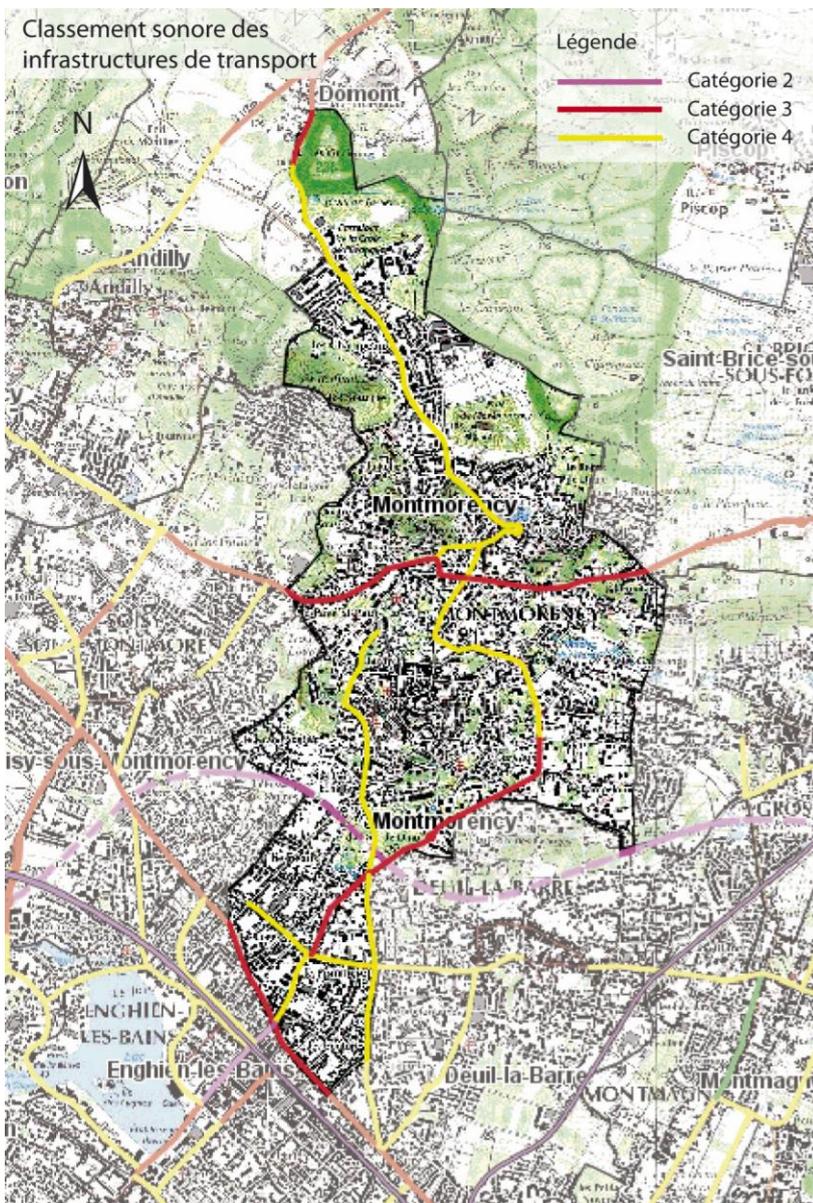
C'est un plan qui délimite des zones dans lesquelles les populations déjà en place peuvent bénéficier d'une aide à l'insonorisation de leur logement. Cette aide ne peut être allouée que sous certaines conditions. Le PGS de Roissy-Charles-de-Gaulle englobe 63 257 logements, en 2007 1731 dossiers ont été acceptés par la commission consultative.

Le PGS se présente sous forme d'un rapport et d'une carte au 1/25000, indiquant 3 types de zones.



Zones indiquées par le PEB		Zones indiquées par le PGS	
Zone A (à l'intérieur de la courbe délimitée par l'indice Lden70)	Exposition au bruit très forte	Zone I (à l'intérieur de la courbe délimitée par l'indice Lden70)	Très forte nuisance
Zone B (Lden 70 et Lden 65)	Exposition au bruit forte	Zone II (entre Lden 70 et Lden 65)	Forte nuisance
Zone C (entre Lden 65 et Lden 56)	Exposition au bruit modérée	Zone III (entre Lden 65 et Lden 55)	Nuisance modérée
Zone D (entre Lden 56 et Lden 50)	Exposition au bruit faible		

5.2.2. Les nuisances sonores des infrastructures de transport établis sur le territoire de Montmorency



Pour le bruit des infrastructures de transport terrestre, la loi relative à la lutte contre le bruit n°92-1444 du 31 décembre 1992 et notamment son article 13 prévoit que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic. Le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 précise quelles sont les voies concernées par ce classement (détermination des secteurs exposés au bruit, les nuisances sonores à prendre en compte et les isollements de façade requis).

La définition des catégories de classement des infrastructures terrestres, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit ainsi que le niveau d'isolement acoustique minimal à respecter sont fixés par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.



La commune de Montmorency a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de classement sonore des voies routières et ferroviaires en date du 15 avril 2003¹. Cet arrêté délimite des secteurs, aux abords des infrastructures de transports terrestres, à l'intérieur desquels les bâtiments sont soumis à des conditions spécifiques d'isolation acoustique.

La commune n'est concernée que par des infrastructures classées en catégorie 2, 3 et 4 :

- Les routes départementales 124, 125, 144, 911 et 928
- La rue des Loges, la rue des Berceaux, la rue Saint-Denis et la rue des Bassérons
- La voie ferrée reliant Saint-Denis à Dieppe
- Le boulevard intercommunal du Parisis.

Ces infrastructures routières ont un impact relativement limité en termes de pollution sonore selon la réglementation. Les principales voies routières sont classées en catégorie 3 ou 4, de niveau modéré ce qui entraîne des mesures spécifiques d'isolation acoustique sur des largeurs respectivement de 100 et 30 m autour des voies concernées.

En revanche, deux infrastructures sont classées en catégorie 2 (élevée) entraînant l'application de mesures d'isolation acoustique sur des tronçons de 250 m de part et d'autre de la voie.

La première est la voie ferrée Paris-Pontoise qui passe à proximité des limites sud de la commune, sur le territoire d'Enghien-les-Bains. L'impact sonore reste pourtant modéré vu la construction en déblai sur cette section et le trafic exclusivement de banlieue (aucun train de grandes lignes ni de marchandises en situation normale).

La seconde, est le projet de l'avenue du Parisis, mais dont le passage en souterrain sur le territoire de Montmorency devrait permettre d'en limiter l'impact sonore sur les tissus traversés.

Par ailleurs, conformément aux objectifs de la directive européenne 2002/49/CE des cartes de bruit stratégiques ont été établies sur le territoire de la commune par la CAVAM. Ces cartes de bruit ont été réalisées pour les indices Lden et Ln des infrastructures routières, ferroviaires et aériennes ainsi que pour les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation.

Ces informations doivent servir à l'élaboration d'un plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE), visant à prévenir et à traiter les problèmes de nuisances sonores au niveau des zones du bruit critique. Il doit être réalisé par la CAVAM dans le cadre imposé par la directive européenne 2002/49/CE.

5.2.2. La pollution des sols

Certains sites sont susceptibles d'être pollués ou le sont réellement. La DREAL recense ces sites qui sont ainsi classés dans deux bases de données, BASIAS (base des anciens sites industriels et activités de service) pour les sols susceptibles d'être pollués et BASOL (base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics).

Il est recensé sur la base de données « BASOL » un site pollué sur la commune : le garage de la piscine situé au 138/142 avenue Charles de Gaulle décrit dans la fiche ci-dessous. Ce site est aujourd'hui construit et fait toujours l'objet d'une surveillance.

¹ (Les différents arrêtés sont joints en annexe du PLU dans l'annexe C : Zones de protection acoustique et prescriptions)

**Description du site :**

Le 07 octobre 1974, Monsieur le Sous-Préfet de Montmorency a délivré un récépissé de déclaration à la Société Garage de la Piscine, exploitant d'un atelier de réparation, tôlerie et peinture de véhicules. Le classement de l'établissement a ensuite été actualisé le 22 septembre 1987 suite à des modifications intervenues au niveau de la nomenclature des installations classées. A cette date, la société a cessé ses activités sans satisfaire à l'obligation de remise en état du site. Aujourd'hui, cette société n'existe plus.

Le site d'une superficie de 1000 m² est situé en plein cœur de la ville. Une pollution du sol et des eaux souterraines superficielles a été détectée à travers les diverses études menées dans le cadre de la réhabilitation de ce site en logement résidentiel. Des logements collectifs ont été construits en lieu et place du Garage de la Piscine.

Description qualitative à la date du 10/12/2010 :

A la suite de la découverte d'une pollution de sols (présence de cuivre, plomb, mercure et hydrocarbures) sur le site anciennement Garage de la Piscine, en raison de la disparition de l'exploitant, il a été demandé au propriétaire du terrain, à l'époque la commune de Montmorency :

- d'interdire l'accès au site dans la mesure où le premier risque à prendre en considération est le risque lié au contact direct du sol avec les personnes ;
- de mettre en place des piézomètres afin d'étudier l'impact potentiel sur les eaux souterraines ;
- de réaliser un diagnostic plus précis de l'étendue de la pollution, suivi d'une évaluation simplifiée des risques afin de déterminer une stratégie de dépollution et la surveillance à exercer sur le site et de réaliser des études permettant d'apprécier la compatibilité du projet de réhabilitation avec la pollution résiduelle.

Les études ont conclu à la nécessité de réaliser des travaux de dépollution consistant à traiter le flottant dans la nappe superficielle. En outre, le projet de réhabilitation prévoit que les sols de la zone identifiée comme étant polluée doivent être recouverts par un enrobé étanche (parking), limitant ainsi tout risque de contact direct avec les sols et réduisant le risque de migration des polluants vers la nappe superficielle. In fine, un programme de surveillance de la nappe superficielle a été établi par la commune afin d'assurer un suivi de la qualité de ces eaux au droit du site.

Des restrictions d'usage ont été intégrées dans l'acte de vente, avec publication à la conservation des hypothèques et déclaration en cas de revente, afin de conserver la mémoire de l'état du site.

En octobre 2007, M. le Maire de Montmorency a transmis un rapport de fin de chantier relatif aux travaux de dépollution du site. Les terres fortement impactées par les hydrocarbures ont été retirées et évacuées en filière agréée et le flottant au droit des piézomètres PZ1 et PZ4 retiré. Le 4 janvier 2008, l'absence de flottant au droit des piézomètres purgés a été constaté.

Les piézomètres en place ayant été détruits lors des travaux d'aménagement du site, deux nouveaux piézomètres ont été installés afin de réaliser un suivi annuel de la pollution résiduelle en hydrocarbures dans la nappe.

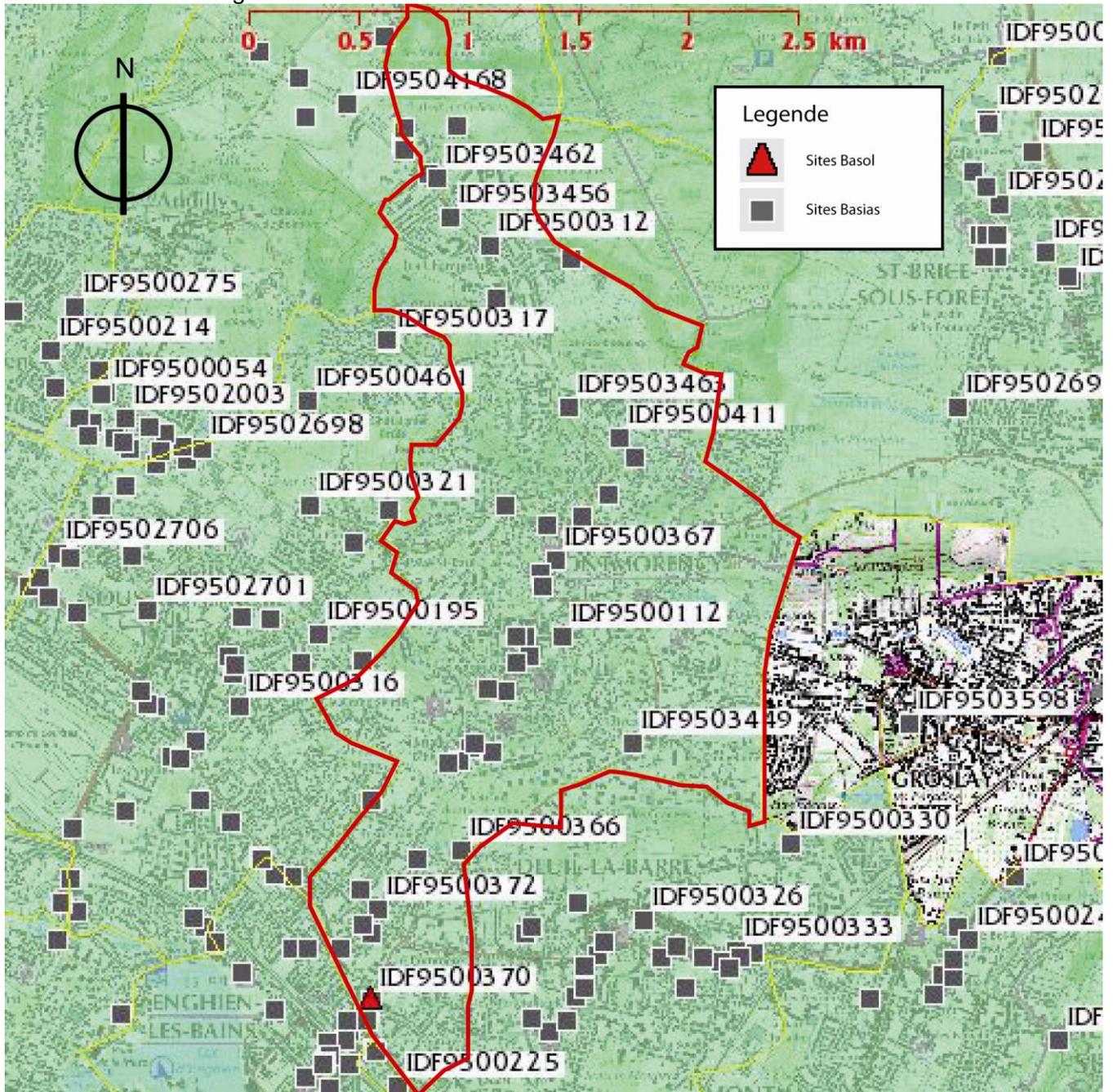
Une campagne de mesures a été réalisée en mars 2009. Celle-ci a montré que l'un des piézomètres n'était pas exploitable (mal conçu et pas assez profond). Le pz2 a montré une phase de surnageant composée d'huiles. Une autre campagne a été réalisée en septembre 2009 suite à l'implantation d'un nouveau piézomètre en lieu et place du Pz1. Lors de cette campagne, il a été constaté une phase de surnageant composée d'huiles en Pz2 et Pz2bis.

Sites de la base de données BASIAS

Cinquante-huit sites ont été recensés dans la base BASIAS. Il faut rappeler toutefois que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.



Extrait de la carte de géo localisation de la base BASIAS





Retrait-gonflement des argiles

Le territoire comporte des secteurs argileux. Une étude spécifique a été réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM) pour le compte de la DDT 95 sur l'ensemble du département du Val d'Oise. Cette étude détermine les zones susceptibles d'être concernées par le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

Une grande partie de Montmorency est soumise à des aléas forts dont des secteurs urbanisés depuis longtemps, au sud du centre historique, entre les rues du Montlouis et du Marché, au sud du boulevard de l'Orangerie, autour des deux carrières du Trou-du-Loup et du Chat en limite de Soisy-sous-Montmorency et dans le quartier des Pampelumes. D'autres zones sont concernées par des aléas moyens dont l'essentiel du Bas-Montmorency et du plateau des Champeaux.

En outre, des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ont été constatés sur la commune. Ces événements ont fait l'objet d'arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle les 10 juin 1991, 25 janvier 1993, 8 juillet 1997, 9 avril 1998, 15 juillet 1998 et 23 février 1999.

Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent donc être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

Les données communiquées par la Caisse centrale de réassurance en octobre 2003 montrent que la région parisienne est tout particulièrement concernée par le phénomène. Ses sept départements (hors Paris) font partie des dix-sept départements français dans lesquels les coûts cumulés d'indemnisation pour des sinistres liés au retrait-gonflement sont les plus élevés. Il faut d'ailleurs noter que, de manière générale, l'Île-de-France est la région où les sinistres sécheresse sont les plus coûteux, de l'ordre du double de la moyenne nationale. Ceci s'explique par des conditions géologiques souvent très défavorables qui nécessitent la mise en œuvre de solutions lourdes de confortement, avec reprise en sous-œuvre fréquente par micro-pieux.

Dissolution naturelle du gypse et les risques liés

C'est au niveau des terrains imperméables composés d'argiles et de marnes que se situent les bancs de gypse. A l'origine, le gypse se présente sous forme d'une roche cohérente, dure, blanchâtre, à grains fins, ou cristallisée. Ce matériau constitué de sulfate de chaux hydraté reste cependant une roche fragile par suite de sa rapide solubilité dans l'eau liée à sa composition chimique. Tel qu'il se présente au pied du versant de la butte et dans la "vallée", le gypse a déjà longuement subi l'action de l'eau durant tout le processus d'érosion qui a creusé cette dépression d'Enghien-Montmorency. La roche n'est donc plus dans son état natif. Quelquefois, les sulfates ont été entièrement dissous et remplacés par des produits plus stables, mais le plus souvent les bancs ont été rongés par l'eau sans être détruits. Alors, le gypse présente de nombreuses cavités de dissolution qui peuvent occuper 1/3 du volume de la masse.

Ces gypses parcourus de vides ou karst sont en équilibre instable. C'est à leur niveau que résident les risques d'effondrement, encore accrus par la présence dans les vides d'eaux souterraines depuis plusieurs milliers d'années. Ces dernières proviennent soit des infiltrations après les pluies, soit des puisards, soit des fuites de réseaux et surtout de l'écoulement de la nappe perchée des sables de Fontainebleau.

De loin les plus importantes, par le débit et la régularité, ces eaux naturellement suspendues au-dessus de la "vallée" donnent parfois naissance à des sources mais s'écoulent le plus souvent sous les terrains superficiels entre 1 et 5 m de profondeur. Le sens de leur écoulement est en étroite relation avec le réseau des vallons et des ruissellements de surface.

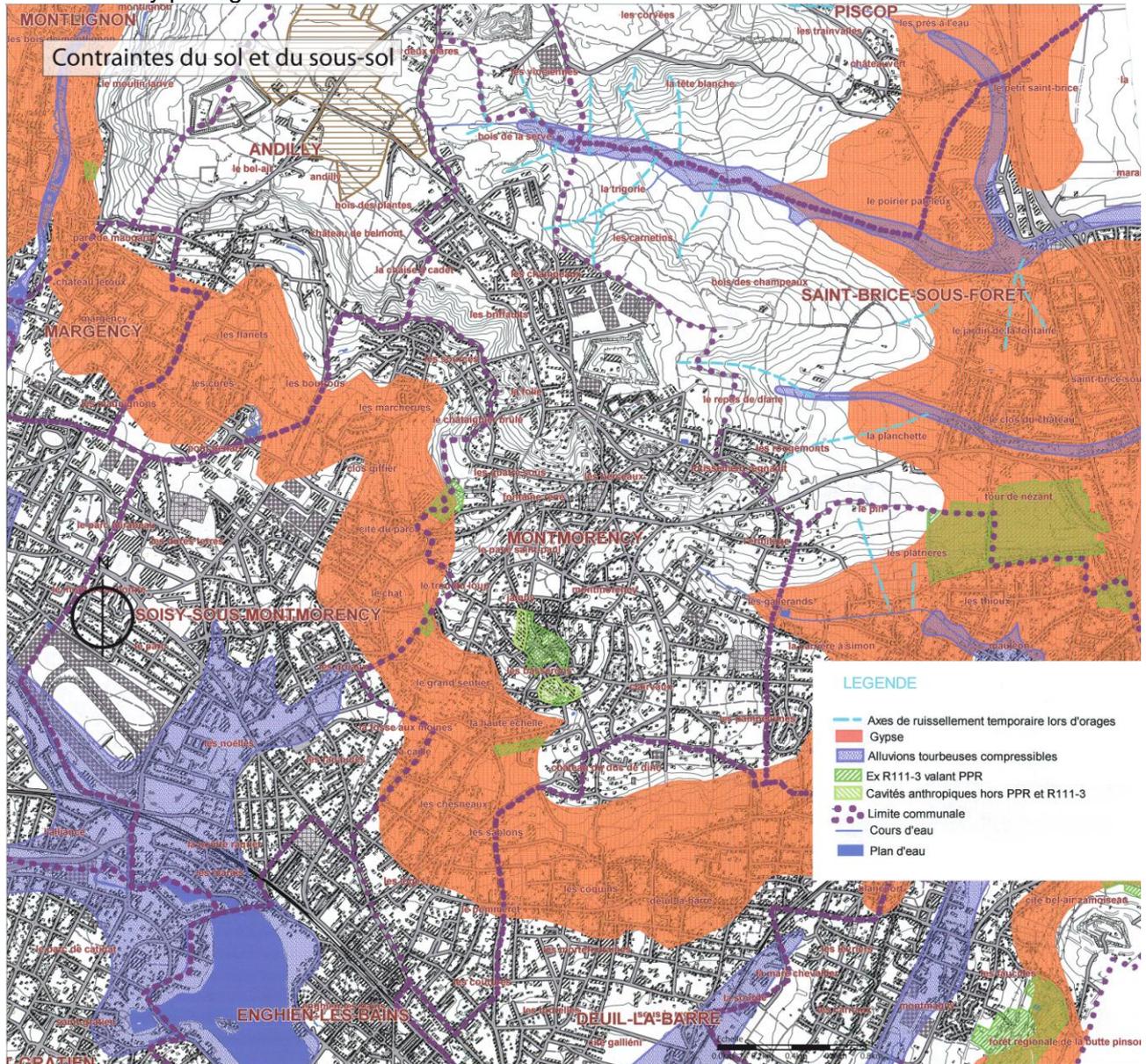
A Montmorency, ces eaux se dirigent du versant de la butte vers le sud-est. Lorsqu'elles rencontrent les bancs de gypse, le danger d'agrandissement des cavités anciennes par dissolution est important. L'équilibre déjà précaire est encore compromis et les risques d'effondrement augmentent.

Aussi, les risques d'accident de terrain liés à la dissolution naturelle de gypse mis en évidence à Montmorency sont importants du fait de l'épaisseur de cette roche, de la multiplicité des bancs et du déversement de la nappe des sables de Fontainebleau sur ceux-ci.



Terrains alluvionnaires compressibles (alluvions) et zones humides

La commune comporte également des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail. Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur. Ils n'intéressent cependant que marginalement la commune dans un secteur boisé de la forêt de Montmorency protégé et inconstructible.



5.4. LA GESTION DE L'EAU

Risques d'inondations et gestion des eaux pluviales

La situation géographique de Montmorency sur un escarpement rocheux rend la commune invulnérable à des risques d'inondation liés à l'eau par débordement. En revanche la commune a connu plusieurs inondations lors de fortes pluies (orages violents) avec ruissellement, débordement du réseau de collecte des eaux pluviales :

- En juin et juillet 1983, mai 1992, juillet 1994, avril et août 1995 : inondations de sous-sol et de caves.

Le tableau ci-après fait l'historique, depuis 1983, des arrêtés interministériels portant constatation d'état de catastrophes naturelles.

Evènement	Date	Arrêté	JO
Orage	22 au 27/06/1983	03/08/1983	05/08/1983
Orage	18 et 19/07/1983	15/11/1983	18/11/1983
Inondations et coulées de boue	31/05/1992 et 01/06/1992	21/08/1992	23/08/1992
Inondations et coulées de boue	19/07/1994	15/11/1994	24/11/1994
Inondations et coulées de boue	24/04/1995	28/07/1995	09/09/1995
Inondations et coulées de boue	06/08/1995	28/09/1995	15/10/1995
Inondations et coulées de boue	25 au 29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Les axes de ruissellement temporaires lors d'orages dans les parties non urbanisées de la commune sont localisés sur la carte ci-avant mais ils ne sont pas connus dans les parties urbanisées du territoire.

Aucun bassin de rétention des eaux pluviales n'existe à Montmorency, mais en revanche, le syndicat mixte SIARE (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien-les-Bains) a réalisé un bassin pour contrôler les excès de flux sur le ru des Haras à Groslay, à côté de la limite communale. Malgré sa faible longueur, le ru de Haras est sujet à des crues rapides.

Un Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) est en phase d'élaboration pour le territoire des bassins versants du Croult/ Enghien/ Vieille Mer, regroupant 86 communes de 2 départements. De nos jours, la Seine est surtout l'exutoire des eaux de ruissellement et des eaux rejetées par les stations d'épuration.

Eaux usées

Depuis le 1^{er} janvier 2006, la **commune de Montmorency** a transféré ses compétences d'assainissement collectif et non collectif à la CAVAM (Communauté d'agglomération Vallée de Montmorency).

Ainsi, la CAVAM assure :

- La collecte des eaux usées et pluviales sous le domaine public (branchements et canalisations) jusqu'aux collecteurs du SIARE ou du SIAH et la lutte contre les inondations (régulation des eaux pluviales par des bassins de rétention).
- Le contrôle de l'assainissement collectif.



En aval le SIARE assure :

- Le transport des eaux usées jusqu'aux émissaires du SIAAP ou du département de la Seine-Saint-Denis,
- Le transport des eaux pluviales jusqu'aux émissaires du SIAAP et la lutte contre les inondations (régulation des eaux pluviales par des bassins de rétention). Il s'occupe notamment de la réalisation des bassins de rétention, et est aussi responsable de l'étude et réalisation des travaux d'aménagement hydraulique de son territoire, y compris le curage du lac d'Enghien.

De même, le SIAH assure :

- Le transport et le traitement des eaux usées à son usine de dépollution de Bonneuil en France,
- Le transport des eaux pluviales jusqu'aux émissaires du département de la Seine-Saint-Denis et la lutte contre les inondations (régulation des eaux pluviales par des bassins de rétention).

Enfin le SIAAP assure :

- Le traitement des effluents d'assainissement (station d'épuration Seine-Aval d'Achères). Les eaux dépolluées retournent à la Seine.

Le 19 juin 2009, le SIAH, le Conseil Général de Seine-Saint-Denis et le SIARE se sont engagés dans la réalisation d'un SAGE couvrant un territoire cohérent du secteur nord de l'Agglomération Parisienne. Pour la première fois sur cette partie du territoire, les acteurs de l'eau s'organisent pour apporter une réponse commune aux problèmes de pollution de l'eau et à celui des inondations. Les enjeux du SAGE Croult / Enghien/ Vieille Mer sont :

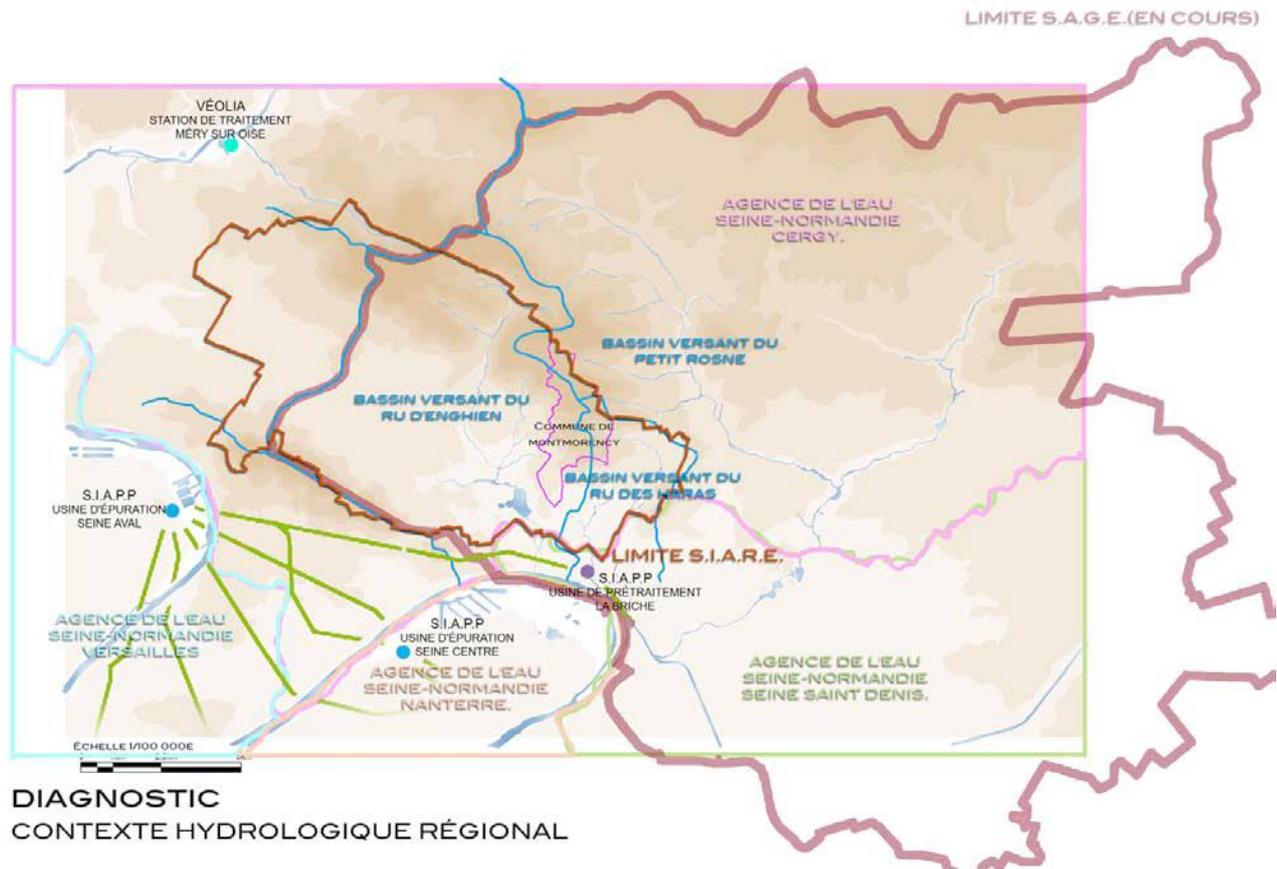
- Reconquérir la qualité de l'eau
 - ✓ Pollutions liées à l'assainissement, industriels, eaux de ruissellement, pratiques de l'entretien des espaces urbains, pratiques agricoles.
- Restaurer les milieux aquatiques
 - ✓ Réouvertures des cours d'eau, préservation et restauration des berges, préservation et restauration des zones humides.
- Réduire le risque inondation
 - ✓ Maîtriser le ruissellement, limiter la vulnérabilité de la population et des activités, gérer le risque et la situation de crise.
- Améliorer la qualité de vie
 - ✓ Penser l'aménagement et l'urbanisation du territoire en lien avec l'eau et les milieux aquatiques.

Le SAGE doit respecter les directives du **SDAGE** (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), géré, (dans le cas de Montmorency) par l'Agence de l'Eau Seine Normandie.

Le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau.

Les documents de planification en matière d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations fondamentales et les objectifs du SDAGE.

Les eaux usées sont transportées et dépolluées à la station d'épuration Seine-Aval à Achères par le **SIAAP** (syndicat interdépartemental de l'assainissement de l'agglomération Parisienne) ou par le **SIAH** à la station d'épuration de Bonneuil en France.



DIAGNOSTIC
CONTEXTE HYDROLOGIQUE RÉGIONAL

Eau potable

Le **SEDIF** a confié à Veolia Eau d'Ile de France SNC, l'exploitation des réseaux de distribution d'eau potable.

La commune est alimentée en eau potable par la station de traitement de Méry-sur-Oise, gérée par le délégataire du SEDIF. L'eau distribuée est d'origine superficielle, provenant des eaux de l'Oise. Elle est filtrée, stérilisée et traitée et les analyses effectuées régulièrement à la production et à la distribution sont favorables quant aux normes de qualité de l'eau potable, notamment sur le plan bactériologique.

La société Véolia Environnement est également chargée de l'exploitation des réseaux de distribution d'eau potable ainsi que de l'entretien, du renforcement, de l'extension et de la mise aux normes des réseaux et matériels.



UN TERRITOIRE PEU ÉVOLUTIF ET DES MARGES DE MANŒUVRE RÉDUITES, L'« EXPOSÉ DES MOTIFS DU PROJET »

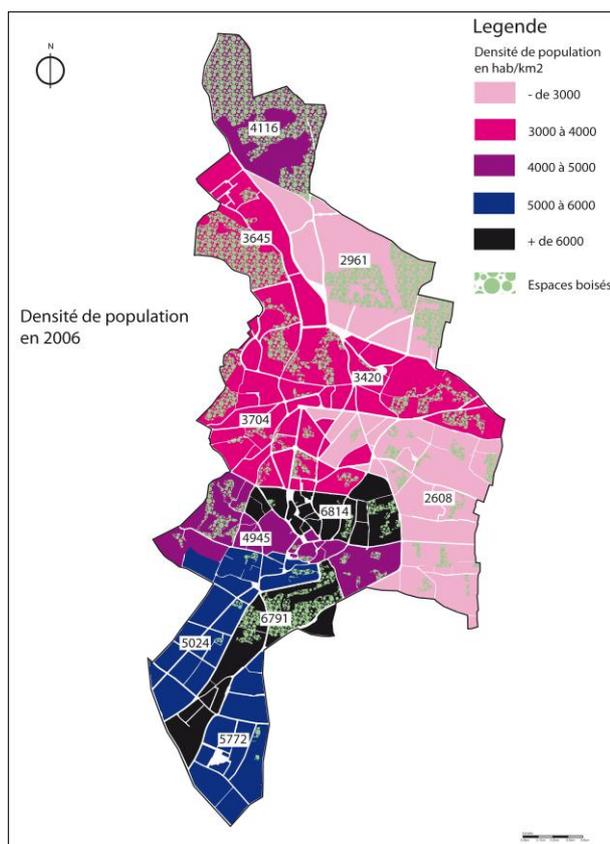
6.1. DES QUARTIERS À L'IDENTITÉ FORTE

La ville de Montmorency est composée historiquement de trois principaux quartiers, du nord au sud :

- Le Haut-Montmorency (plateau des Champeaux)
- Le Centre
- Le Bas-Montmorency

Autrefois complètement isolés les uns des autres, chacun des quartiers est implanté sur une entité géographique particulière :

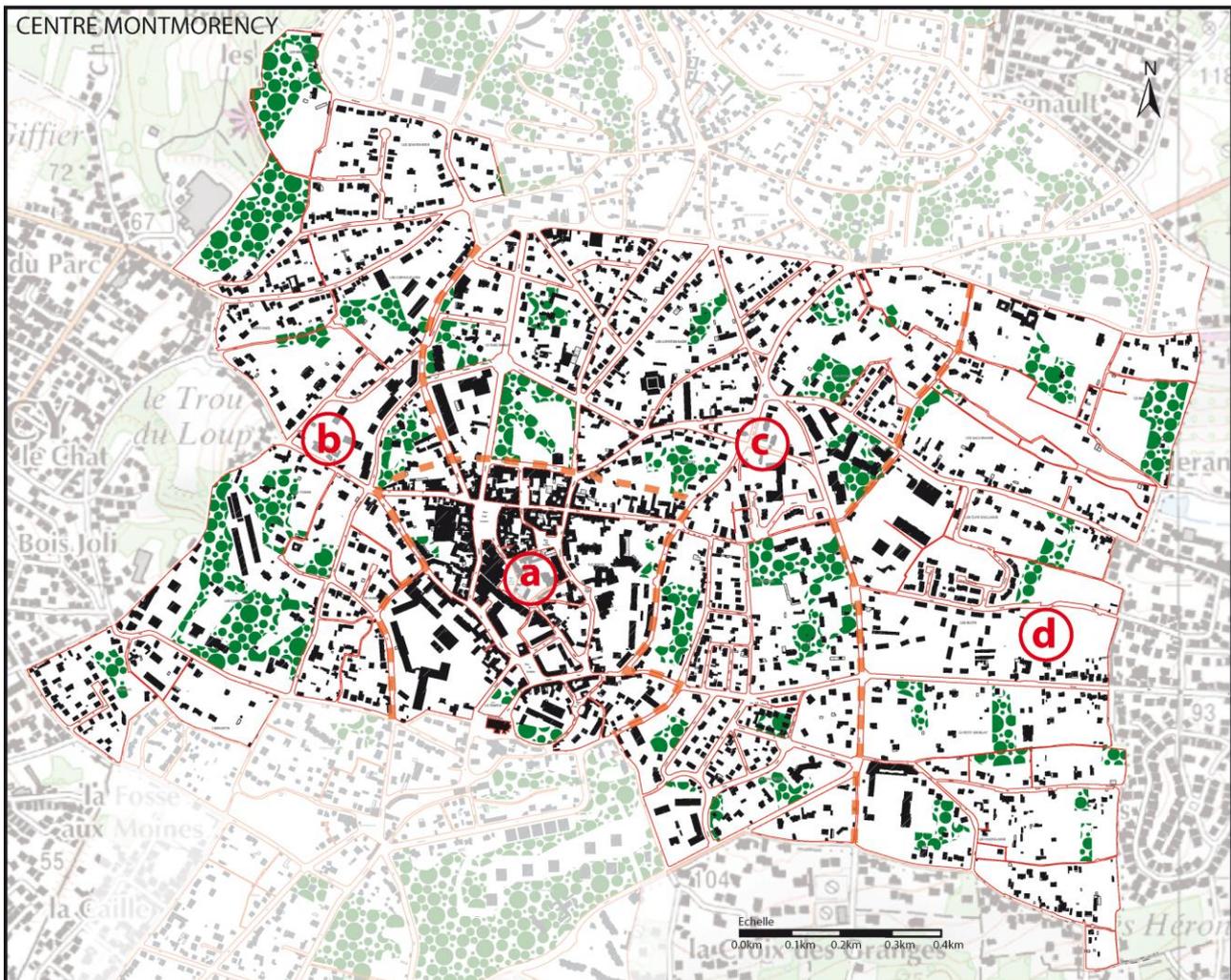
- Le premier sur un plateau qui culmine à 166 m
- Le second sur un plateau intermédiaire à environ 130 m
- Le dernier en plaine ne dépasse pas les 60 m d'altitude.



6.1.1. Le centre

On considère que le **Centre** s'étend du boulevard d'Andilly jusqu'à la rue des Carrières mais il se subdivise en plusieurs sous-ensembles :

- a. Le centre historique
- b. Les quartiers hétérogènes de la périphérie ouest du centre
- c. Les espaces d'habitats individuels anciens du nord et de l'est du centre historique
- d. Le quartier des Pampelunes et du Vallon des Haras



a. Le centre historique

Il abrite les fonctions traditionnelles des centres historiques restés actifs (commerces, équipements, logements) :

- Des équipements scolaires : le lycée Jean-Jacques Rousseau, le lycée Turgot, le groupe scolaire Pasteur,
- Les commerces de la place Roger-Levanneur et son célèbre marché,
- Les services municipaux : l'hôtel de ville et la plupart des services municipaux, les équipements culturels l'Eden et l'Espace Lucie-Aubrac, ainsi qu'une bibliothèque et une salle des fêtes,
- Des équipements administratifs comme le conseil des prud'hommes,
- Le site du groupement hospitalier Eaubonne-Montmorency,
- Des éléments patrimoniaux comme la collégiale, le musée Jean-Jacques Rousseau ou le parc de l'hôtel de ville.

Le centre-ville conserve dans ses formes urbaines les traces d'une typologie architecturale moyenâgeuse. Le développement urbain non structuré et les nombreuses démolitions et curetages n'ont pas permis de conserver beaucoup de bâtiments emblématiques. Les principales traces de cette époque résident essentiellement dans la disposition des rues et places.

Les traces de l'histoire : des remparts qui ceinturaient le vieux bourg de Montmorency, il ne subsiste aujourd'hui que certains vestiges du 15^e siècle, restaurés dans la partie supérieure des Jardins de l'Observance.



Il apparaît cependant comme assez homogène malgré des époques de construction qui s'échelonnent entre le 17^e et le 20^e siècle. On note cependant une différence entre :

- Les îlots de la partie nord autour des places Levanneur et des Cerisiers, avec un bâti continu sur rue et des espaces de cœur d'îlot très étroits.
- Les îlots des parties est et centrale où alternent, en continuité sur rue, du bâti et des murs en moellons qui laissent deviner des jardins et des espaces libres en cœur d'îlot.
- Au sud, l'îlot adossé à la butte du château féodal dont les maisons du 18^e et 19^e siècle forment la place de l'Auditoire et s'opposent par leur échelle à l'immeuble d'angle qui leur fait face.

b. Les quartiers hétérogènes de la périphérie ouest du centre

Ces quartiers implantés entre le Boulevard d'Andilly et la rue des Carrières sont plus hétérogènes. Y sont implantées aussi bien des maisons isolées que des logements individuels groupés dont certains ont un caractère de maison de ville. Des lotissements traditionnels organisés autour d'une voie en impasse sont également présents. A l'ouest de l'hôpital, le site est pentu, assez peu construit et peu structuré.

Des continuités et une perméabilité réelle existent avec les territoires voisins de Soisy, aussi bien en termes de morphologie que de typologie du bâti et de manière générale de tissus constitués.

c. Les espaces d'habitats individuels anciens du nord et de l'est du centre historique

Ces secteurs qui entourent le centre se caractérisent par une fonction résidentielle en maisons individuelles sur grandes parcelles, un bâti de qualité, un espace public pittoresque et l'importance du tissu végétal. Ils comprennent les lotissements anciens tels que le parc Morat et de petits ensembles de logements individuels groupés.

Là également des continuités naturelles existent avec le territoire de Groslay.

d. Le quartier des Pampelumes et du Vallon des Haras

Ce quartier comprend les terrains des Pampelumes et du vallon des Haras sur lesquelles sont actuellement implantés des secteurs de maisons diffus et peu maîtrisés. Le secteur se caractérise par un espace public particulièrement peu développé (6,8%) et un réseau de voiries pour la plupart très étroites.

Quelques terrains implantés dans ce secteur ont comme caractéristiques communes d'être peu urbanisés, et d'avoir des pentes relativement faibles. Ce sont :

- Des terrains anciennement cultivés implantés au lieu-dit "l'Ermitage" au nord de la rue des Gallerands, en contrebas de celle-ci. Ces terrains à l'esprit champêtre offrent une vue d'autant plus agréable qu'ils sont bordés au nord par des masses boisées mais ils sont séparés de la rue par des pavillons récents.
- Le cimetière, qui par sa superficie, accentue la sensation de faible urbanisation du quartier.

6.1.2. Le Bas-Montmorency

C'est au sud d'une ligne passant par la rue des Carrières, la rue du 11 novembre, la rue Saint Martin et la rue Saint Valéry, que débute **le quartier du Bas** dont l'urbanisation date pour l'essentiel de la première moitié du 20^e siècle. Il s'appuie au sud, en limite d'Enghien sur la RD 928 et monte en pente très douce jusqu'au parc du château du duc de Dino.

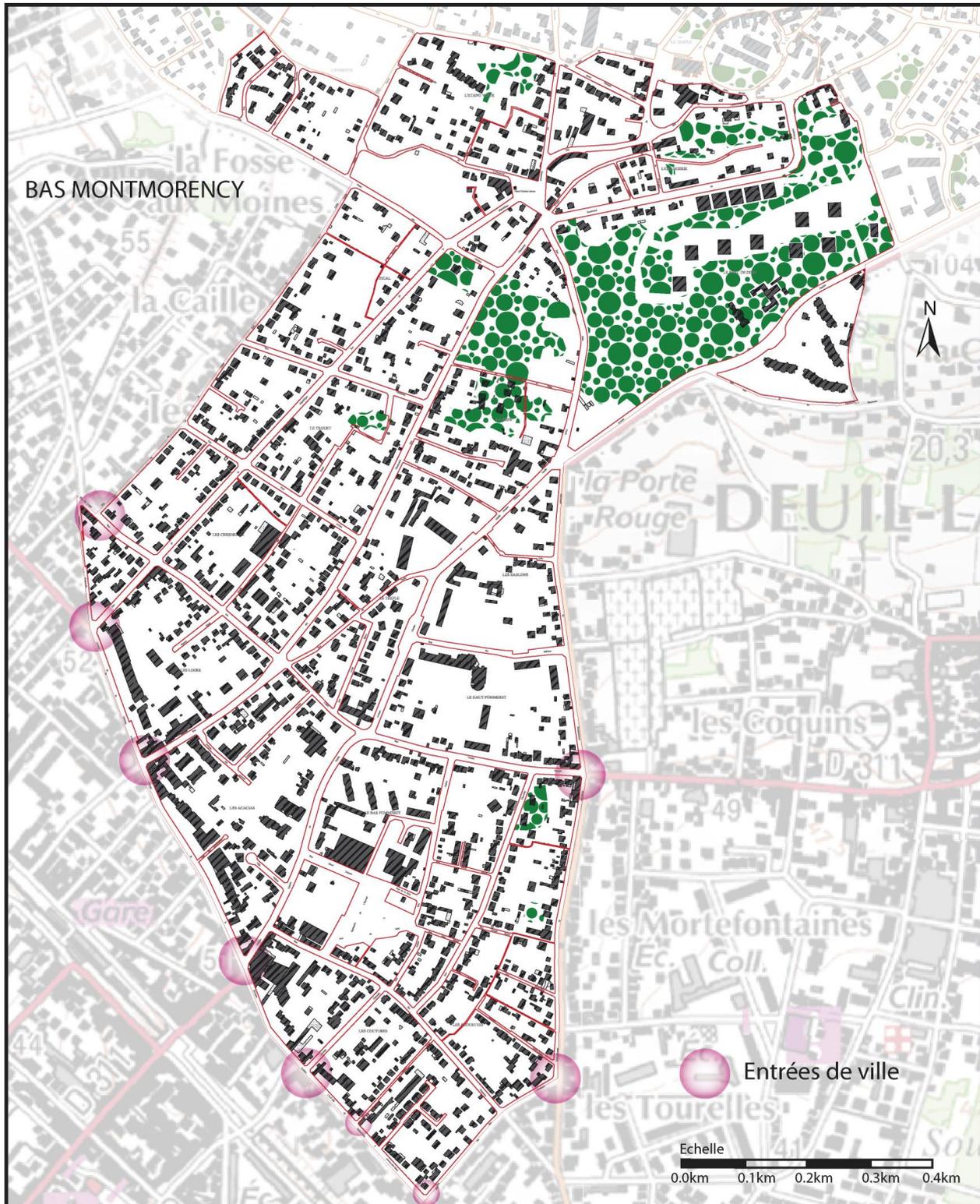
Le groupe scolaire Jules-Ferry, la maternelle des Sablons, le tribunal d'Instance, le centre nautique, une annexe de la Poste, le square des Acacias, le pôle emploi y sont implantés. Dans sa partie la plus proche d'Enghien-les-Bains et de sa gare SNCF, le quartier du Bas de Montmorency abrite la place de l'Europe utilisée comme parking pour la gare d'Enghien.

Son réaménagement est attendu depuis de nombreuses années. La municipalité conduit actuellement un projet autour de la construction, récemment confirmée par le ministère de la Justice, d'une future cité judiciaire regroupant le tribunal d'Instance et le conseil des prud'hommes. Le quartier est composé d'un tissu mixte de quelques collectifs, de quelques équipements publics, de maisons de ville en général implantées en retrait par rapport à la voie, de maisons individuelles



isolées, d'une ancienne fonderie. Au sud et en limite de Deuil-la-Barre, le tissu urbain est composé de maisons de ville traditionnelles en meulière ou brique.

Les vues dégagées sont beaucoup plus limitées que dans les autres quartiers, orientées vers le centre-ville et perceptibles à partir de chacune des rues parallèles entre elles d'orientations nord/sud. Plus encore qu'ailleurs le tissu est permanent depuis Soisy jusqu'à Deuil et il peut être difficile de percevoir les limites communales.



Les quartiers implantés entre la rue des Carrières et la rue de la Fosse-aux-Moines sont plus hétérogènes. Le lieu le plus organisé spatialement est sans conteste l'îlot constitué par l'Orangerie



mais en dehors des abords de la place Charles-Le-Brun, l'organisation de l'espace n'y est pas très bien définie.

En partie basse de l'Etang Vieux, entre la rue de l'Abreuvoir et la rue de la Fosse aux Moines, des terrains en friche correspondant à la réserve foncière pour la future Avenue du Parisis.

Une entrée de ville à redynamiser

Passage obligé vers le reste de la ville depuis les communes limitrophes très urbanisées au sud de Montmorency, les entrées se font principalement le long de l'avenue de la Division Leclerc (RD 928) par toutes les voies qui y débouchent. Ces rues qui sont toutes étroites (10 mètres environ pour les plus larges : avenue Charles-de-Gaulle, rue de la République, rue des Chesneaux) n'invitent pas à entrer plus en avant dans la commune.

C'est un front urbain qui se présente à toute personne qui longe la limite communale le long de la RD 928. Mais c'est un tissu urbain d'aspect hétérogène avec des reculs, des hauteurs et des aspects très variés mais également très minéral qui caractérise principalement ce secteur.

6.1.3. Le Haut-Montmorency

Le Haut de Montmorency est situé au nord du boulevard d'Andilly. C'est le quartier le plus jeune de la ville, son urbanisation date du début des années 50. C'est aussi l'un des plus actifs : Il s'y trouve notamment les ateliers municipaux, la MLC, le collège Pierre-de-Ronsard, deux groupes scolaires (La Fontaine et Ferdinand-Buisson), la salle Jean XXIII, un pôle de services publics, les installations sportives du parc de la Butte-aux-Pères et le skate-park.

Signalons également le fort de Montmorency, aujourd'hui toujours patrimoine Etat, Ministère de la Défense.

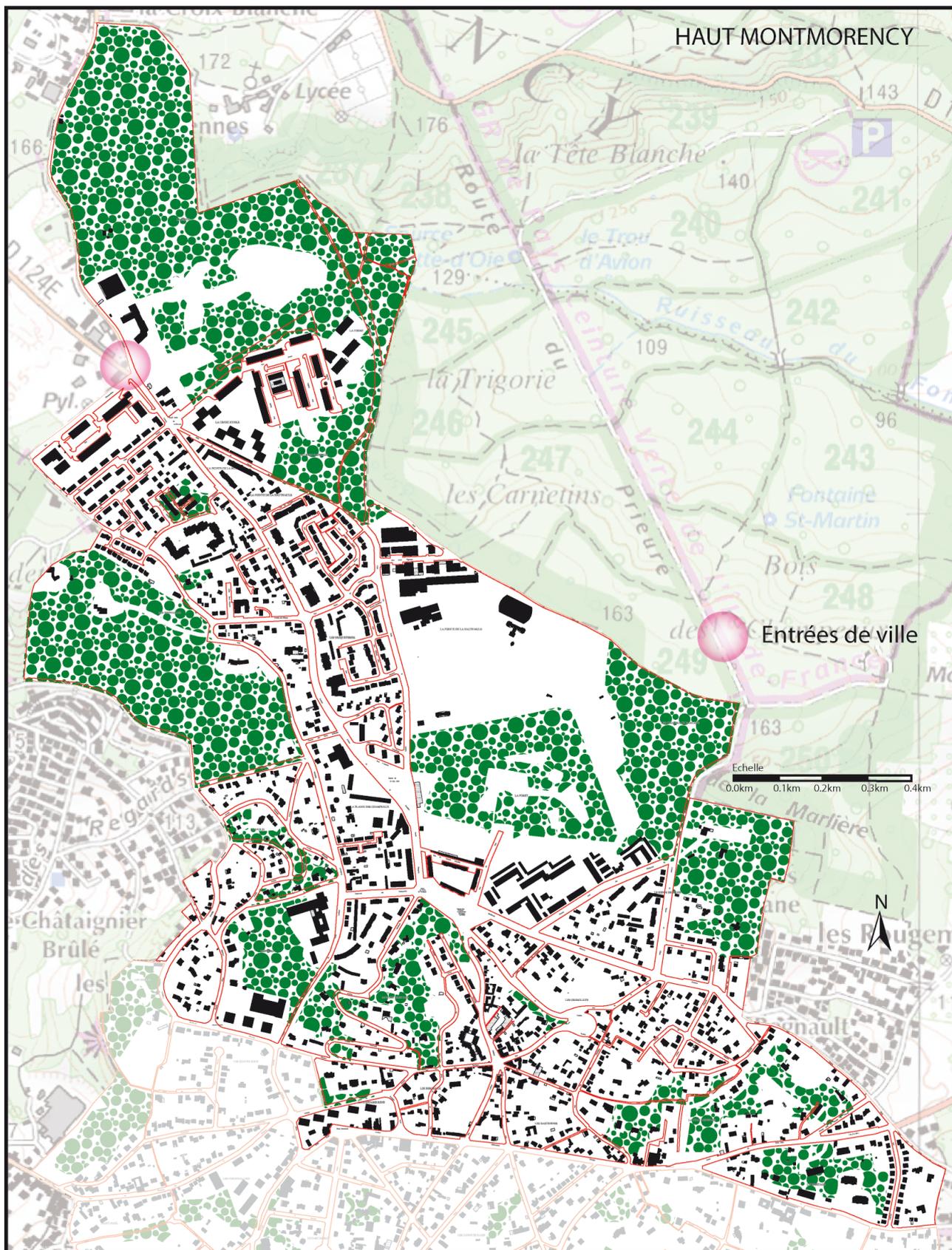
Le monument aux morts est situé dans le secteur du haut Montmorency.

De nombreux commerces sont présents ainsi que le marché des Champeaux. Avec le parc de la Serve et l'entrée vers la forêt de Montmorency, c'est un des quartiers les plus boisés et le plus «vert ».

L'entrée nord

L'extrême nord de ce quartier est l'une des grandes entrées de Montmorency et la seule jusqu'à la route de Saint-Brice (RD 125) et mérite pour cela une attention particulière. Ponctuée de dépôts de matériaux, de constructions précaires et de parkings entre les bords du bois de la Serve et l'avenue de Domont, cette arrivée sur Montmorency ne donne pas une bonne image de la ville.





6.2. LA NÉCESSAIRE ADAPTATION DES DOCUMENTS D'URBANISME AFIN DE MIEUX MAÎTRISER LE DEVENIR DU TERRITOIRE

ZONES du POS	UA 1 (centre ancien)	UA 2 (abords de la RD 928)	UC 1	UC 1a	UC 2	UE
COS			1,2 pour propriété > 2500 m ² ou 0,6 pour parcelle > 500 m ²		1,7 pour propriété > 2500 m ² ou 0,85 pour parcelle > 500 m ²	0,35 ou sur terrain > 2500 m ² 0,40 pour les pavillons et 0,50 pour les collectifs
Emprise au sol	50%		40%		50%	40%
Hauteur des constructions	12 m. maximum	15 m. dans une bande de 20 m. puis 12 m.	12 m. maximum sur terrain > 2500 m ² ou 7 m.		18 m. sur terrain > 2500 m ² ou 7 m.	8 m. maximum ou 12 m. sur terrain > 2500 m ²
Implantation par rapport:						
aux voies	A l'alignement ou recul indiqué sur document graphique		Recul de L=H avec un minimum de 6 m de l'alignement ou de la ligne de recul indiqué en plan			Recul de L=H avec un minimum de 6 m de l'alignement ou de la ligne de recul indiqué en plan
aux limites latérales dans une bande de 20 m	Sur l'une ou les deux limites latérales		L > H avec minimum de 4 m ou L=3H/2 à proximité des zones d'habitat pavillonnaire			Peut être édifié sur une ou les deux limites latérales pour les terrains dont la largeur de façade est inférieure à 20 m.
au-delà de la bande des 20 m ou en cas de recul	L > H ou L=3H/2 à proximité des zones d'habitat pavillonnaire avec minimum de 4m.					L > H ou L=3H/2 à proximité des zones d'habitat pavillonnaire ou pour H>9m. avec minimum de 4m.
cas de murs ne comportant pas de baies principales	L = H/2 avec minimum de 2,5 m					

Dans l'ensemble le POS révisé en 2000-2001 a conforté la morphologie du tissu existant.

Les zones urbaines à vocation résidentielle sont, sur le territoire déjà très urbanisé de la commune, les plus vastes:

UA : secteurs constitués à caractère mitoyen le long de la RD 928 et secteur de centre-ville historique. Ce sont les secteurs de plus forte densité, sur lesquels l'objectif a été de consolider la continuité urbaine.

UC : Ce sont toutes les zones où de l'habitat collectif a été établi avec un règlement permettant son renouvellement.

UE : 3 secteurs, dans le Bas-Montmorency, de part et d'autre de l'avenue Charles-de-Gaulle, sur le plateau des Champeaux le long des avenues de Domont et de la 1^{ère} Armée Française et autour du carrefour Galliéni/Verdun. Ces zones de morphologie mixte sont maintenues dans cet esprit sans favoriser ni l'habitat individuel, ni l'habitat collectif.

UG : Ce sont les secteurs résidentiels à caractère pavillonnaire qui ont été maintenus dans leur état.

UH : Ce sont des secteurs au caractère urbain proche des précédents et soumis à des règles plutôt similaires.

UP : Ce sont les zones d'habitat établi sur de très vastes parcelles au nord du centre historique. Bénéficiant de très beaux boisements elles font l'objet d'une réglementation particulière visant à les protéger d'une urbanisation trop dense qui risquerait de faire disparaître leur caractère singulier.



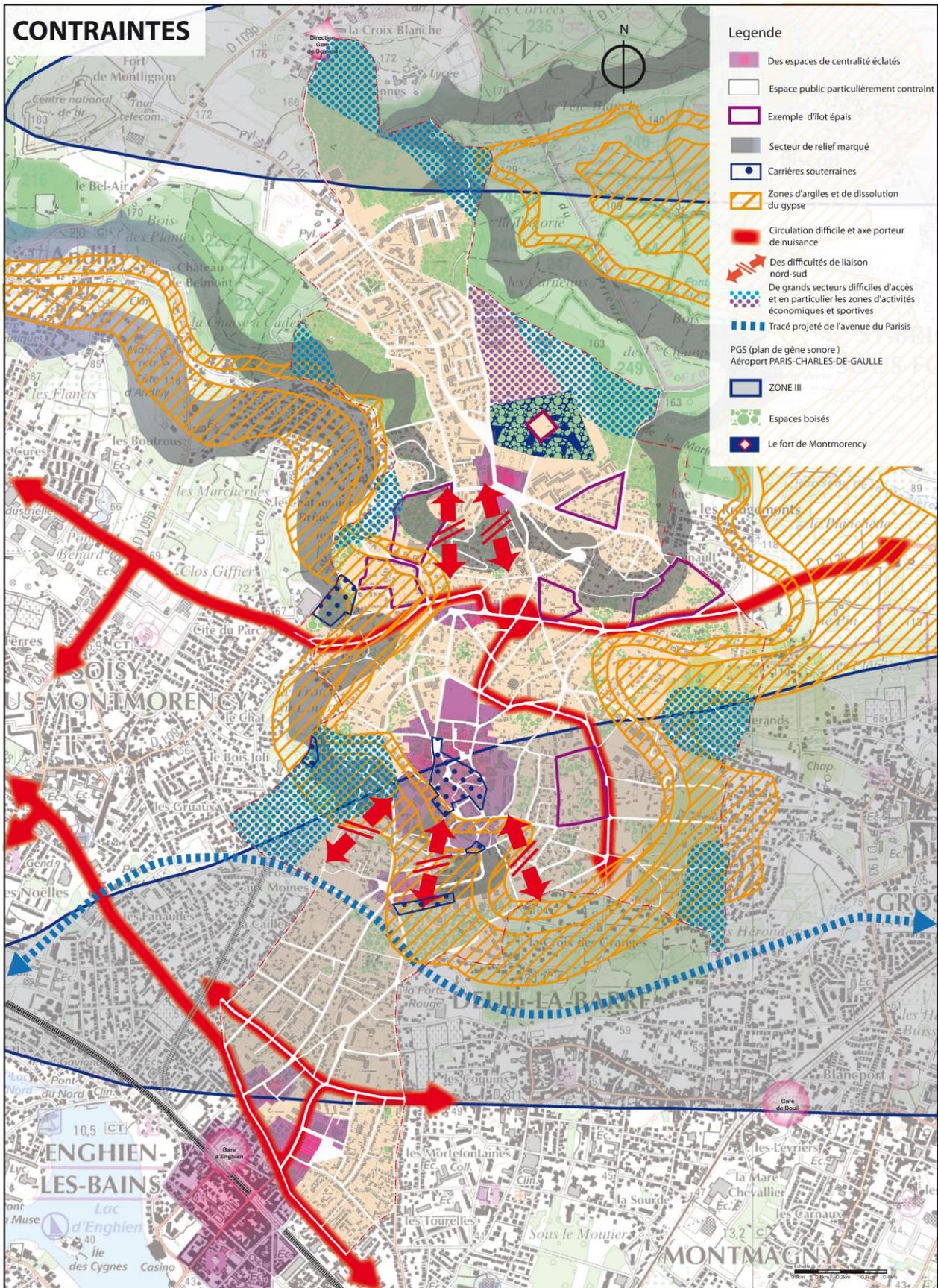
ZONES du POS	UG	UH	UP 1	UP 2
COS	0,35	0,25	0,2	0,15
Emprise au sol	40%	30%	20%	15%
Hauteur des constructions	8 m. maximum	8 m. maximum	9 m. maximum pour bâtiment avec toiture et 7 m. pour bâtiment avec toitures terrasses	9 m. maximum
Implantation par rapport:				
aux voies	Recul de L=H avec un minimum de 4 m de l'alignement ou de la ligne de recul indiqué en plan	Recul de L=H avec un minimum de 6 m de l'alignement ou de la ligne de recul indiqué en plan	Recul de L=H avec un minimum de 10 m de l'alignement ou de la ligne de recul indiqué en plan	
aux limites latérales dans une bande de 20 m	L = H avec minimum de 4 m.	Peut être édifié sur une limite latérale pour les terrains dont la largeur de façade est inférieure à 20 m.		L = H avec minimum de 4 m.
au-delà de la bande des 20 m ou en cas de recul	L = H avec minimum de 4 m.			
cas de murs ne comportant pas de baies principales	L = H/2 avec minimum de 2,5 m.			

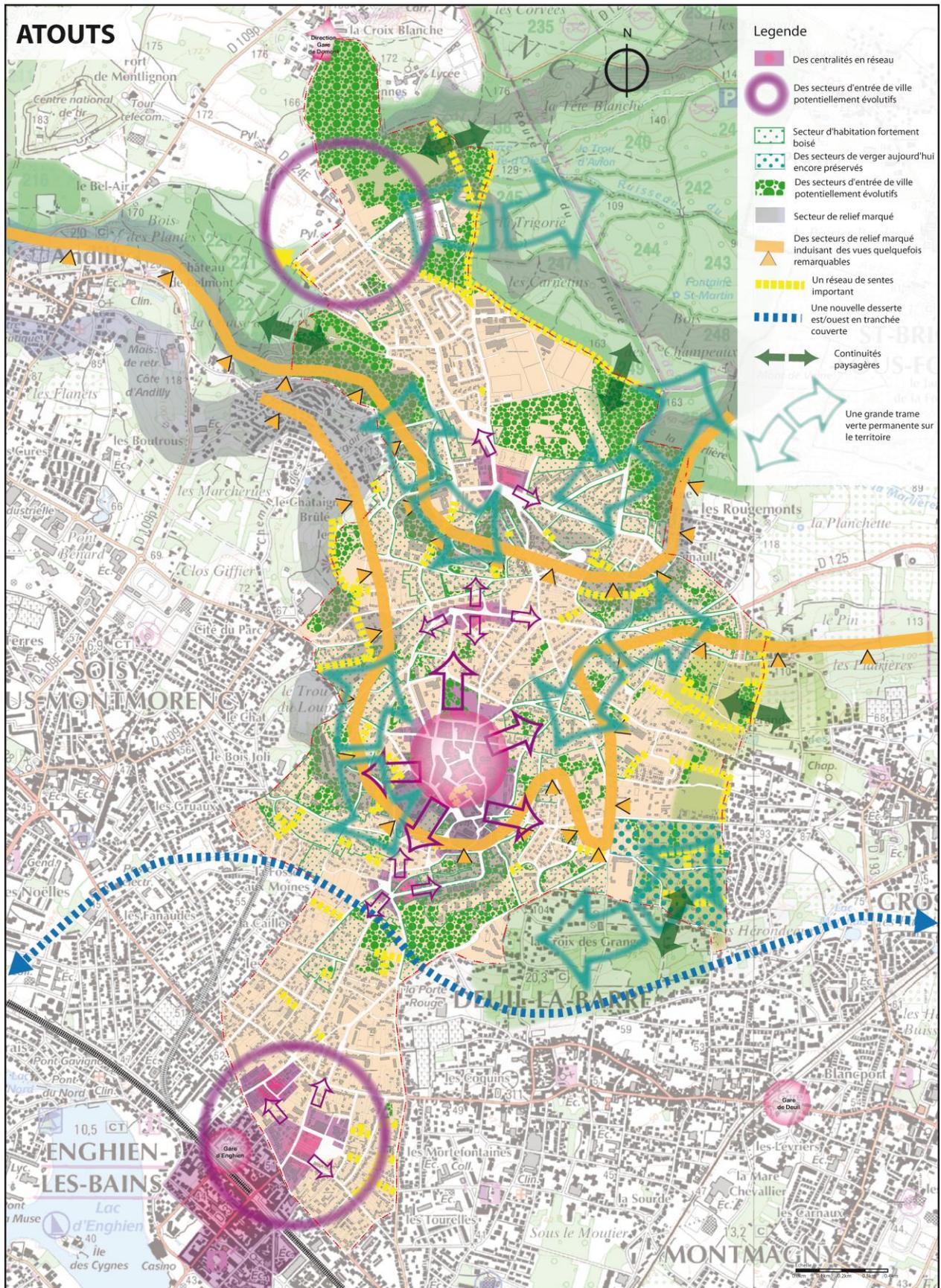
A noter, qu'une zone spécifique (UPM) avait été créée pour l'aménagement du secteur de la place de l'Europe avec pour objectif d'affirmer le caractère urbain et de conforter la mixité du quartier, mélange d'habitat, de commerces et d'équipements publics. Dans la continuité du secteur urbain dense le long de la RD 928, les prescriptions dessinées en plan devait permettre la création d'un secteur urbain de même nature avec des constructions pouvant atteindre les 16 mètres de hauteur. Ce secteur a fait l'objet d'une modification.

Aujourd'hui, le règlement d'urbanisme en vigueur rend difficile les évolutions souhaitées et ne donne que des marges de manœuvre limitées. C'est pourquoi la ville a souhaité mettre totalement à plat ce document et repartir d'une feuille vierge pour réaliser un nouveau document à la fois plus adaptée aux nécessaires mutations à venir et peut-être plus simple d'emploi.



6.3. LES ATOUTS ET LES CONTRAINTES D'UN ENSEMBLE URBAIN ET PAYSAGER PEU ÉVOLUTIF







La morphologie architecturale et paysagère variée et souvent très végétalisée de la commune est un héritage qui assure à la ville un pouvoir attractif réel. Le patrimoine y est souvent remarquable. Mais le tissu urbain historique et la trame viaire, d'une autre époque, sont également une source de contraintes pour un territoire aujourd'hui plongé dans un mode de fonctionnement totalement citadin. Ceci occasionne des difficultés de stationnement et de circulation, ainsi que des difficultés de renouvellement évidentes pour les tissus.

Une autre qualité unanimement reconnue, c'est l'implantation d'une partie des zones urbaines sur une série de plateaux et de coteaux successifs qui permet l'existence dans la ville de points de vue appréciés de tous vers l'agglomération parisienne. Mais ce qui par ailleurs est reconnu comme un véritable atout a également des aspects contraignants. Le relief empêche en certains endroits de la commune une communication fluide entre les différents secteurs de la ville.

Entre les nombreuses qualités qu'il convient de préserver et les contraintes qui limitent les marges de manœuvre, les enjeux du Plan Local d'Urbanisme sont importants. Il va falloir proposer des réponses en termes d'évolution des tissus, de renouvellement, de mobilités, de qualité de vie, d'environnement, tout en préservant les qualités du territoire et l'identité de celui-ci.

Des disponibilités foncières existent pour permettre une croissance nécessaire au maintien d'un minimum de vitalité. Elles sont peu nombreuses et de natures très différentes suivant les secteurs. Il convient de les identifier et de proposer pour chacune d'entre elles des orientations adaptées. Ces extensions progressives devront être réalisées dans le respect des équilibres existants et dans le respect des formes urbaines.

Plusieurs thèmes se dégagent naturellement des éléments de diagnostic. Ces thèmes sont déclinés dans la suite du texte. Ils ont servi de support à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

6.3.1. L'évolution des tissus

1. Les capacités d'accueil du territoire

La population a du mal à se renouveler. La difficulté de mener un parcours résidentiel suivi et en particulier le manque de logements de taille réduite, accessibles aux plus jeunes, en est en partie la cause. Le PLH prévoit par ailleurs un minimum de 67 logements par an pour assurer le simple renouvellement de la population et maintenir les équilibres démographiques.

Cet objectif nécessite l'utilisation raisonnée des disponibilités foncières pour répondre aux besoins en termes de logement.

La ville dispose encore de quelques possibilités de construire, terrains non encore urbanisés, secteurs peu ou mal utilisés ou secteurs pouvant admettre un certain développement. Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle pénalise le territoire par des règles strictes en matière de constructibilité, limitant considérablement les possibilités d'évolution de l'habitat. Certaines zones pourraient alors à se dégrader.

La commune pourrait s'orienter vers une réflexion visant à favoriser l'évolution de ces quartiers et à permettre la réutilisation de certains bâtiments anciens ou de certaines propriétés sous des formes différentes.

Les disponibilités foncières se situent dans Les entrées de ville notamment, les friches actuelles (sous-préfecture, abords de l'Avenue du Parisis...) c'est-à-dire le long des voies urbaines qui jouissent d'une bonne capacité de desserte mais beaucoup sont inexploitable à cause de leur présence dans la zone C du PEB. La réflexion pourrait s'orienter sur une meilleure utilisation de ces terrains afin de créer une offre de logement élargie correspondant aux besoins de la population.

Concernant plus particulièrement les entrées de ville, elles sont peu accueillantes et présentent une mauvaise lisibilité. Bien souvent ces secteurs sont marqués par la proximité de zones peu ou



mal occupées et présentant un caractère désordonné. Il pourrait y être proposé des actions d'aménagement à l'instar du projet de la place de l'Europe, qui participe partiellement à l'aménagement de l'entrée sud de la ville.

Afin de se conformer aux engagements de la municipalité au sein du PLHI, il conviendrait de favoriser le renouvellement urbain dans le tissu existant par le biais :

- De démolition-reconstruction, regroupement de parcelles...
- D'opérations encadrées de renouvellement et ou d'aménagement par des règles adaptées.

Globalement le potentiel de développement urbain de la ville est faible. Seul le renouvellement urbain peut être mobilisé en y programmant des opérations respectueuses des équilibres existants tant en terme social que morphologique.

2. L'héritage à préserver

- Un centre historique à revaloriser.

Les secteurs historiques du centre-ville disposent d'un remarquable patrimoine bâti domestique issu du 19^e siècle, maisons mais aussi petits immeubles de ville. Une partie de ce patrimoine est aujourd'hui fortement dégradée et peut quelques fois même ressembler à de l'habitat indigne.

Les conditions de réhabilitation/reconversion de cet habitat dégradé pourraient être définies afin de permettre l'accueil d'une population diversifiée, populations jeunes ou familles monoparentales souhaitant de petits et moyens logements, aujourd'hui rares sur le territoire, personnes âgées souhaitant disposer de logements en centre-ville.

Une certaine évolution de ces maisons pourrait être envisagée et éventuellement des formes de divisions encadrées y être autorisées.

Mais le centre ancien regroupe également la plus grande part des fonctions administratives et une offre commerciale de qualité de moins en moins présente ailleurs qui participe à l'identité de la ville.

Le maintien et le développement d'une offre commerciale variée dans ce secteur est un enjeu pour la ville. Des règles de constructibilité et de stationnement adaptées permettraient son renforcement. Un meilleur encadrement des façades commerciales ainsi que leur inscription accrue dans le paysage urbain amélioreraient l'attractivité du centre.

- Des centralités en réseau.

Des polarités complémentaires souvent situées aux ruptures de pente et le long d'axes est-ouest, ponctuent les différents quartiers dont trois pôles principaux :

- ✓ Le quartier des Champeaux dominé par les équipements sportifs,
- ✓ Le centre ancien qui rassemble l'essentiel des commerces et les équipements publics majeurs (mairie, lycée ...),
- ✓ L'esplanade de l'Europe où se concentrent des équipements administratifs (ANPE, sécurité sociale, tribunal ...) : La rénovation de ce quartier réaffirmera sans ambiguïté l'attachement de la ville à son quartier sud et marquera l'unité territoriale. Les services publics (justice, pôle emploi, la poste, la maison de quartier...) trouveront leur place dans ce quartier repensé.

Des pôles secondaires ont un rôle de relais (place Franklin-Roosevelt/ place Charles Lebrun) mais ils sont fragilisés et pourraient être renforcés par des opérations de renouvellement proposant une plus grande densité et des règles adaptées favorisant l'installation de commerce.

Le renforcement du caractère propre de chacun de ces nœuds structurants paraît nécessaire au maintien de cette épine dorsale de la commune



- Une ville jardin

Une grande partie du sol est occupé par des grandes maisons bourgeoises qui datent pour l'essentiel de la deuxième moitié du 19^e siècle, du 18^e siècle pour certaines. Chaque demeure se singularise par une architecture reflétant des styles et des modes hétéroclites.

Implantées sur des parcelles de tailles variées, elles ont apporté à Montmorency un volume important d'espaces privés fortement arborés constituant un « écrin de verdure » qui contribuent à l'équilibre entre le minéral et le végétal. Une partie importante du patrimoine végétal est donc privée.

Comme élément constitutif de l'identité de Montmorency, cette trame verte mérite d'être conservée grâce à des règles de constructibilité adaptées.

- Des paysages « uniques » en zone urbaine : les Pampelunes et les Haras
 - ✓ Le vallon des Haras dans la continuité du territoire de Groslay

Le cas du vallon des Haras est particulier. Mieux préservé de l'urbanisation et situé dans la continuité de la butte de Groslay, elle-même encore préservée, son maintien partiel en espace naturel pourrait sembler plus approprié alors même qu'il est situé pour sa plus grande partie en dehors du secteur touché par le Plan d'exposition aux bruits;

- ✓ Partie sud des Pampelunes (au sud de la sente de Pampelunes) : un quartier au caractère « agreste »

Le secteur des Pampelunes est aujourd'hui largement mité même si une certaine ambiance champêtre peut y demeurer. Les continuités de ce territoire enclavé ont été interrompues par un important lotissement sur Groslay. La faible population qui y demeure souhaite à la fois conserver une certaine ambiance agreste mais également pouvoir y améliorer son habitat.

La zone ne bénéficie pas d'un niveau d'équipement satisfaisant en terme de réseaux et se situe dans une zone concernée par le PEB.

Le caractère naturel du site pourrait être affirmé au travers du développement de jardins familiaux et d'espaces verts pédagogiques mis à disposition du public et en cohérence avec la structure verte du territoire.

Il pourrait être envisagé, sur un espace strictement limité à la rive sud de la rue de Groslay, et en lien avec les objectifs environnementaux, l'implantation d'activités thématiques liées à la nature, adossées à la présence des services municipaux notamment celui des espaces verts, dans le respect de critères durables exigeants.

Les liens qui relient ces deux secteurs avec les entités paysagères du BIP pourraient être affirmés pour renforcer la trame verte communale.

- Les vues ouvertes vers le grand paysage

Les vues depuis les points hauts du territoire sont l'une de ses richesses et participent fortement à l'attrait de celui-ci.

Il doit être envisagé de préserver les vues en particulier depuis les lignes de crêtes par des règles adaptées. Mais d'autres vues, plus modestes, vers certains bâtiments ou boisements remarquables pourraient faire aussi l'objet de cônes de protection, imposant certaines règles limitatives en particulier en terme de hauteurs.



6.3.2. Les mobilités

1. La voiture : un outil indispensable sur un territoire inadapté

La géographie des lieux et l'histoire de la ville ont rendu les liaisons entre les quartiers difficiles, quels que soient les modes de transport utilisés. Le relief affirmé et le caractère des voies rendent les déplacements peu confortables à pied et complexes en voiture.

Le stationnement est un des outils permettant de préserver, voire de dynamiser le commerce local implanté sur le secteur du centre-ville comme sur celui situé à l'entrée du plateau. Il est aussi un élément de la qualité de vie quotidienne pour les habitants. Il doit être amélioré dans son accessibilité et augmenté du point de vue de l'offre sans pour autant détruire les ambiances des espaces publics et méconnaître les nécessités d'une offre de transports publics améliorée.

Le repérage dans la ville doit être facilité par un plan de circulation de nature à fluidifier le trafic, mais il doit être aussi rendu plus visible et plus facilement compréhensible par tous, habitants et visiteurs.

2. Des transports en commun peu efficaces

A Montmorency, les habitants utilisent moins qu'ailleurs les transports en commun. Les gares ferroviaires sont implantées sur les communes voisines et le réseau de bus ne représente pas une alternative suffisante. Son développement n'est d'ailleurs pas assuré compte tenu de l'étroitesse des voies.

L'avenue du Parisis sur laquelle pourrait circuler des lignes de transports en commun efficace pourrait être une opportunité pour l'ensemble de la ville. Elle permettrait de mieux relier le territoire à l'ensemble du réseau de transport francilien et de rendre les montmorencéens moins dépendants de la voiture.

3. Des modes alternatifs : les sentes, l'espace public partagé

L'espace public pourrait être amélioré en recherchant chaque fois que cela est possible de nouvelles liaisons alternatives favorisant des modes de déplacements différents.

La commune bénéficie d'un large réseau de cheminements piétons dans chacun des quartiers qui composent son territoire. Profitant d'ambiances végétales ou bâties et quelque fois de vues remarquables, ils sont un bon moyen pour cheminer agréablement en dehors de la circulation automobile.

Il pourrait être particulièrement intéressant de rechercher leur mise en réseau et de créer des liens manquants chaque fois que cela est possible, en particulier entre les différentes entités paysagères qui composent le territoire.

Ce réseau parallèle pourrait accueillir sous certaines conditions des circulations vélo en adaptant certains tronçons, permettant ainsi de mettre en place une trame de déplacements alternatifs.

6.3.3. Les équipements publics

1. Un taux d'équipement satisfaisant

Afin d'améliorer la mixité sociale et démographique de la ville et des différents quartiers qui la composent, il conviendrait de veiller au maintien de l'équilibre de la répartition des équipements publics, tant administratifs que sociaux-culturels et sportifs.

Aujourd'hui, ces équipements sont assez bien répartis et les différents quartiers sont "spécialisés" en terme d'équipements. Ce mode de répartition fonctionne et il serait opportun de le confirmer au fur et à mesure des choix opérés.



La vie associative et culturelle de la ville est de qualité et pourrait être mise en valeur en renforçant son offre d'équipements d'intérêt communal et en favorisant la synergie entre les différents équipements.

2. Des équipements pour assoir le positionnement de la ville dans son environnement local.

L'offre touristique patrimoniale pourrait être diversifiée par une offre nouvelle tournée vers la nature en profitant des atouts de la proximité de la forêt de Montmorency.

Un pôle de loisirs verts, intégrant des activités liées à l'environnement, à la nature et à la forêt en particulier pourrait être développé sur des secteurs publics aujourd'hui peu ou mal utilisés offrant des espaces ludiques ou thématiques (parc de la serve).

Cet équipement pourrait participer à l'armature verte publique progressivement mise en place sur le territoire à l'échelle communale et intercommunale.

6.3.4. Le patrimoine naturel

1. Le patrimoine commun à préserver

L'effet "jardin" du territoire est dû pour une très grande part à la présence de très nombreux espaces plantés privés, jardins ou parcs qui ponctue le territoire et constitue une trame verte sur son ensemble.

La préservation de ces paysages et des arbres remarquables qui les composent ne peut se faire que dans le cadre d'une maîtrise des divisions foncières et de la construction.

Les divisions pourraient être autorisées mais dans un cadre précis et avec des règles rigoureuses.

2. Une offre d'espaces verts publics à compléter

L'ambiance verte du territoire est le fait des parcs et jardins privés mais le dispositif vert public est quant à lui réduit et manque singulièrement d'armature pour former une véritable structure verte à la ville. Pour corriger cela, il serait nécessaire d'utiliser toutes les opportunités liées à de nouvelles opérations d'aménagement pour créer un réseau d'espaces verts publics

Par exemple, par la reconquête éventuelle du secteur du fort de Montmorency, mais aussi par la concertation sur le réaménagement de la zone d'activités ou des secteurs nord du plateau.

La problématique de l'avenue du Parisis ne devra pas empêcher de réfléchir à la création d'une grande continuité verte est-ouest depuis le coteau de Deuil-la-Barre jusqu'au secteur de la Fosse aux moines.

Un grand parc urbain pourra être imaginé autour du Parc de Dino et du Parc du Château Saint Pol, actuellement propriété du Conseil général, et ainsi renforcer considérablement l'armature verte publique du territoire.

De même, le parc de la Serve pourrait être réaménagé pour favoriser l'accès du public et offrir au tissu urbain qui le jouxte une ouverture sur la nature.

Ces projets seraient en cohérence avec les aménagements déjà en cours ou à venir dans les jardins de l'espace Lucie Aubrac, le Jardin de la place de l'Europe ou les jardins familiaux à La Serve.

La réalisation d'un parcours vert, du centre historique à la porte rouge en passant par la place de l'auditoire, la collégiale, l'orangerie et Dino/Saint Pol, pourrait sensiblement renforcer ce réseau d'espaces verts publics indispensable.



3. Continuités vertes et biocorridors

Le territoire est géographiquement inscrit dans la forêt mais les liens avec celle-ci sont faibles ou difficiles. Les interfaces avec la forêt sont bien souvent occultées par des grandes implantations publiques ou par des propriétés privées.

Un enjeu majeur du PLU sera de rechercher toutes les possibilités d'ouverture de la ville vers sa forêt, en particulier par une reconquête de la zone du fort et par l'amélioration des liens depuis le plateau et le Parc de la Serve.

La proximité de la forêt de Montmorency est un atout qui pourrait permettre la création d'une offre touristique nouvelle.

La forêt de Montmorency constitue dans ce secteur un nœud du réseau de biocorridors permettant d'assurer des liens avec les grands ensembles naturels du nord de la région parisienne et dont il est nécessaire d'assurer le maintien.

6.3.5. Un développement économique adapté au territoire et respectueux du caractère de celui-ci

1. L'économie résidentielle, un enjeu pour la vitalité de la cité

Par "économie résidentielle", on entend l'économie d'un territoire qui dépend de la présence sur ce territoire de personnes disposant de revenus qui ont été générés ailleurs. Ces personnes sont principalement les résidents qui travaillent sur un autre territoire, les personnes retraitées et les touristes. La capacité d'un territoire d'attirer des ménages et ainsi de capter leurs revenus est à la base de l'économie résidentielle. Elle procure des opportunités de développement pour des territoires dont l'économie productive est chancelante, voire inexistante.

Aujourd'hui le développement économique d'un territoire passe aussi par des modes de travail innovants. Le projet de liaison haut débit par fibre optique, prévu dès 2015 par Orange est indispensable en ce sens.

Afin d'accompagner l'action de la CAVAM dans le domaine économique, l'installation d'activités diverses compatibles avec la préservation de l'environnement pourrait être facilitée au sein même des tissus déjà constitués

Des micro ou petites entreprises (artisanales, libérales...) pourraient ainsi trouver place au sein de maisons et occuper tout ou partie de ces constructions.

Une réflexion pourrait être engagée autour de la création de pôles de formation, notamment la formation des professionnels de santé et/ou pour les services à la personne en lien avec l'évolution retenue du site montmorencéen de l'hôpital Simone Veil.

Il serait souhaitable aussi de réfléchir au meilleur emploi possible des secteurs sous PEB et d'y envisager l'accueil d'activités adaptées aux différents secteurs.

2. L'accueil de nouvelles entreprises

Secteur de l'emprise de l'Avenue du Parisis

De très nombreux secteurs souffrent de la très longue maturation de l'Avenue du Parisis. Depuis Soisy-sous-Montmorency, les friches situées le long de son parcours se sont multipliées. Le développement de nouvelles possibilités d'implantation d'activités pourrait être envisagé et permettrait de redynamiser des secteurs en attente (Fosse aux Moines et Charles Lebrun).

Aujourd'hui, il convient de réfléchir au développement de ces zones "d'attente" et y imaginer en particulier de nouvelles possibilités d'implantation d'activités s'inscrivant dans des réflexions qualitatives et environnementales affirmées.



Conforter la zone d'activités de la Croix Vigneron

La zone d'activités de la Croix Vigneron regroupe la plus grande partie de l'activité communale mais le secteur a besoin d'être revitalisé.

Un renouvellement de ce secteur pourrait être imaginé au travers en particulier de nouvelles règles affirmant un volet environnemental fort, tant en terme d'implantation et d'architecture qu'en terme de fonctionnement.

Sans constituer une contrainte excessive, ce nouveau volet environnemental permettrait de renouveler le caractère de la zone et d'en affirmer l'attractivité.

6.3.6. Le patrimoine historique et paysager : un atout pour le développement touristique du territoire

1. Les atouts du centre historique et des édifices emblématiques

La promotion de la ville pourrait être affirmée par l'utilisation au mieux des qualités de son territoire, engageant un mouvement de revitalisation, notamment en privilégiant les atouts touristiques et une offre d'accueil élargie. Ceci constitue un enjeu essentiel pour les prochaines années.

Le territoire dispose d'un patrimoine bâti monumental mais aussi domestique et naturel remarquable mais peu valorisé. Les traces historiques sont encore très vivantes et forment des ensembles souvent homogènes. Il conviendrait de faire connaître ces éléments par le biais d'opérations de mise en valeur et par une communication élargie.

Le PLU pourrait utiliser les possibilités d'identification et de prescriptions particulières que lui procure l'article L.123.1.7 du code de l'urbanisme pour protéger et mettre en valeur les éléments les plus remarquables ou emblématiques du territoire.

2. Mise en synergie avec les pôles touristiques avoisinants

Depuis Montmorency jusqu'au Vexin se développe un très important patrimoine, couvrant toutes les périodes de l'histoire de France.

Des parcours culturels à thèmes (l'ancien régime et les châteaux, le 19^e siècle et les "maisons de campagne", les artistes et les peintres de l'Oise, le développement pavillonnaire...) pourraient être encouragés afin d'élargir l'intérêt touristique de la vallée de Montmorency et rechercher un rayonnement élargi pour la ville.

Un effort important pourrait être fait pour créer les supports permettant d'accueillir, de guider et éventuellement de loger, les visiteurs de passage.



LES ÉLÉMENTS DE LA CONCERTATION



Des ateliers de travail avec la population ont été organisés deux samedis, matin et après-midi. Ils ont permis d'arpenter le terrain et de se questionner en commun sur les thèmes qui préoccupent la population.

À l'issue de chacune de ces promenades urbaines, un travail en salle était prévu, permettant de synthétiser les remarques et de compléter certaines réponses.

Ce sont les comptes-rendus de ces ateliers du samedi qui suivent.

7.1. COMPTE RENDU DE L'ATELIER ITINÉRANT DU 16 JANVIER 2010 MATIN CENTRE-VILLE

Une dizaine de participants, conduits par une délégation municipale - Bruno Boutron, adjoint chargé de l'urbanisme, Martine Vanderhaegen, directrice générale des services, Sabine Wilmart, chargée de mission pour le PLU - et le cabinet Bouchard - Eric Bouchard, architecte-urbaniste, Peter Bellchambers, paysagiste, Marianne Durand, chargée de la communication.

7.1.1. Avenue Émile (la mutation du quartier de l'ancienne gare)

Le point dominant de la rue permet de se questionner sur l'absence de desserte ferroviaire de la ville, depuis la fermeture de la gare en 1955. Quelqu'un exprime le souhait d'« une liaison tramway ou bus de Sarcelles à Enghien, en passant par Groslay ». Un autre évoque la quincaillerie et tous les petits commerces qui animaient le secteur.

7.1.2. Avenue de la Terrasse (le patrimoine des murs anciens)

Le haut de la rue bordée de longs murs anciens donne l'occasion d'un débat notamment sur la réglementation des hauteurs. « D'après le POS, je n'ai pu faire qu'un mur de 80 cm, alors que j'aurais voulu un mur beaucoup plus haut. » Un habitant fait remarquer qu'à Montmorency, on observe souvent une différence de niveau entre la rue elle-même et l'implantation des maisons, ce qui nécessite la mise en place de murs de soutènement souvent plus hauts que les murs de clôture classique.

Les échanges sur ce sujet, tenus ici et plus loin dans la promenade, attestent l'attachement des habitants à cet élément patrimonial.

Le groupe est ensuite invité à commenter l'insertion d'un immeuble contemporain, à savoir l'extension de la clinique des Sources, dans le paysage architectural traditionnel. Les avis divergent : « cela prouve qu'il ne faut pas avoir peur de faire du contemporain. Le rythme des façades est intéressant » ou alors : « c'est lamentable »...

Plus bas, on constate que la vue sur la vallée est bouchée par une batterie de cheminées située sur les terrasses d'immeubles collectifs datant de 1973 : « on n'aurait pas dû autoriser la construction du dernier étage ».

7.1.3. Rue de Jaigny (le renouvellement urbain)

Les bâtiments massifs du lycée sont remarqués : ce n'est pas tant la présence d'immeubles modernes qui choque, mais leur volume très important.

Plus loin, on se penche sur le problème du renouvellement urbain, à la vue d'un îlot assez épais avec accès jusqu'au fond de parcelle. Tandis que les uns affirment que « on a assez de voirie au centre-ville ; il ne faut pas en créer de nouvelles », d'autres, constatant l'existence de maisons « avec des parcelles immenses », souhaitent que l'on prévoie de nouveaux accès.

Sabine Wilmart explique que le PLU a supprimé le minimum parcellaire, remplacé par un ensemble d'autres règles. Ce sur quoi un habitant déclare « il faut permettre le renouvellement ; la ville doit bouger ». Une mère de famille témoigne également dans ce sens : « cela ne me dérangerait pas qu'il n'y ait plus de minima. Je pense à mes enfants plus tard. On peut construire des bâtiments qui s'intègrent harmonieusement ».

Au croisement avec la rue de Pontoise, les participants observent les parcelles concernées par un éventuel agrandissement du magasin Franprix. Bruno Boutron communique le souhait de la municipalité que l'atmosphère de la rue soit préservée, avec ses abords, ses espaces publics...



L'un des participants observe que Montmorency « hésite » entre ville et village. Selon lui, pour conserver son attrait et sa qualité de vie, on devrait accepter de construire plus. La densité est un des leviers pour permettre aux services et aux commerces de se maintenir.

7.1.4. Place Levanneur (le commerce de proximité)

Le maintien du commerce en centre-ville est abordé. Eric Bouchard fait prendre conscience de la rareté de sa présence aujourd'hui. Quels sont les leviers à disposition d'une commune, demandent les habitants ? L'architecte urbaniste évoque des règles particulières de construction, l'organisation du stationnement, etc...

A ce propos, l'utilisation du parking du Marché fait débat : considéré comme à moitié vide pour les uns, à moitié plein pour les autres.

En regardant la vue depuis une terrasse de la place, le groupe examine les toits et le front bâti de la rue du Marché. B. Boutron évoque l'évolution du site de l'hôpital, qui devrait accueillir une école d'infirmières et un pôle de gériatrie.

7.1.5. Place du Château-Gaillard (la rénovation du centre historique)

La réhabilitation de la Conciergerie (espace Lucie-Aubrac), le traitement des espaces publics, des cheminements piétons font l'unanimité. Ce sont autant d'éléments de redynamisation.

« Il y a longtemps que c'était en mauvais état ». « Les sentes sont une caractéristique de notre ville ».

7.1.6. La place de l'Auditoire (la dégradation du paysage urbain)

Les participants posent leur regard sur les pieds d'immeuble vides, sur le manque d'entretien de certaines façades, sur l'habitat menacé de dégradation, sur la qualité paysagère de la place.

7.1.7. La place au Pain (un patrimoine à mettre en valeur)

Cet espace était au cœur de la ville ancienne. Un habitant montre l'emplacement d'un ancien four à pain public. E. Bouchard note que cette place devrait être mise en valeur.

7.1.8. Synthèse

Le débat sur un certain renouvellement urbain se prolonge en salle avec la question de l'incontournable point mort à prendre en compte (nombre minimum de logements à construire pour éviter que la ville ne se dépeuple). Un participant demande comment faire parce qu'il n'y a « plus de place ». On lui répond que l'on peut notamment jouer sur les hauteurs, une souplesse qu'autorise le relief pentu de certains secteurs.

Le logement social est également évoqué : avec ses 18% de logements sociaux, Montmorency doit poursuivre ses efforts en la matière.

En corollaire de l'habitat, est évoqué le stationnement automobile en zone dense. Pourquoi, pour soulager le stationnement de surface, ne pas réserver un niveau de parking souterrain aux commerçants ?

Plusieurs nouveaux sujets sont évoqués :

- L'existence de grands périmètres de résidences collectives dans lesquels les cheminements piétons ne sont pas prévus, entraînant de grands détours.
- Le grand îlot de la salle des fêtes mérite que l'on réfléchisse à son devenir.

B. Boutron précise que l'intervention sur le site reste très complexe.

- Le devenir des grandes maisons situées dans les zones du PEB (plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Roissy). Ce sujet suscite un vif intérêt des propriétaires présents dans la salle qui souhaiteraient un plan plus détaillé. Mais l'État ne fournit pas de documents à plus grande échelle que le 1/25 000.

Les secteurs touchés sont soumis à un gel total. Ils feront l'objet d'un « porter à connaissance », communiqué par la préfecture dans le cadre de l'élaboration du PLU.

- La cohérence des différents documents d'urbanisme : le PLU se subordonne au SDRIF, ainsi qu'aux orientations du plan local de l'habitat.

- Un représentant de conseil de quartier voudrait savoir comment ces instances sont associées : la mairie informe d'une prochaine réunion spécifique sur le sujet.

En conclusion, certains regrettent le petit nombre de participants à l'atelier. L'assistance est alors invitée à faire la promotion des trois rendez-vous suivants.

7.2. COMPTE RENDU DE L'ATELIER ITINÉRANT DU 16 JANVIER 2010 APRÈS-MIDI - BAS-MONTMORENCY

Une dizaine de participants, conduits par une délégation municipale - Bruno Boutron, adjoint chargé de l'urbanisme, Romain Eskenazi, délégué à la vie des quartiers, Denis Callipel, vice-président de la commission urbanisme, Sabine Wilmart, chargée de mission pour le PLU - et le cabinet Bouchard - Eric Bouchard, architecte-urbaniste, Peter Bellchambers, paysagiste, Marianne Durand, chargée de la communication.

7.2.1. Le haut de la rue des Chesneaux : un quartier évolutif

Le groupe s'arrête devant un ensemble de constructions individuelles récentes. Tandis que l'on déplore la trop grande proximité de ces maisons les unes par rapport aux autres, on affiche aussi son opposition à l'implantation de petits immeubles collectifs, pourtant moins dispendieux en espace...

Eric Bouchard explique au passage que le PLU n'utilise plus le minimum parcellaire pour limiter l'urbanisation.

Denis Callipel relève la confrontation entre les nouvelles maisons R + 0 et les immeubles plus anciens R + 2 : visuellement, l'implantation du bâtiment dans la parcelle s'avère aussi importante que sa hauteur.

Les participants sont également invités à s'exprimer sur les toits à la Mansart : cela choque un habitant pour qui « il faut les réserver aux quartiers historiques ». Un autre s'interroge sur le bien-fondé d'une réglementation à tous crins sur les formes urbaines.

Un participant relève par ailleurs que dans le quartier, « tout nouvel aménagement dépend à la fois du PEB (plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Roissy) et de la proximité de la collégiale : c'est inextricable ».

7.2.2. Sentes et ruelle des Hauts-Chesneaux : élément de patrimoine

E.Bouchard sollicite l'avis du groupe sur la viabilisation possible de certaines sentes pour rendre constructibles certaines parcelles. Un habitant demande si la constructibilité serait compatible avec le PEB. L'urbaniste précise que le PEB est plus souple pour les maisons individuelles.

Un autre participant exprime l'attachement des Montmorencéens au réseau de sentes, caractéristiques de la commune.

La ruelle des Hauts-Chesneaux permet d'observer une gamme complète de maisons. Plus loin, on apprécie l'insertion dans le paysage d'un petit immeuble collectif récent, à l'emplacement d'une fonderie. Son implantation atteste une évolution du bâti, que l'on pourrait autoriser à terme sur d'autres parcelles du secteur.

7.2.3. Square des Acacias : les cœurs d'îlot

L'espace public est aménagé au cœur d'un îlot construit assez épais. Le square s'avère très fréquenté par les enfants comme par les personnes âgées. E.Bouchard fait remarquer la densité croissante, à mesure que l'on s'approche de l'avenue de la Division-Leclerc.



7.2.4. Le bas de la rue des Chesneaux : la proximité de la gare

Les participants remarquent la construction d'un collectif en premier rang, sur la rue, devant une belle maison, plus ancienne, en second rang. E.Bouchard rappelle la proximité de la gare d'Enghien qui confère un intérêt supplémentaire à ce secteur.

7.2.5. Avenue de la Division-Leclerc : l'implantation de grands collectifs

Les grands immeubles d'habitation sont tous implantés en retrait par rapport à la voie : cela est-il choquant, demande E.Bouchard. Les habitants semblent en fait moins dérangés par cette position que par l'absence de grands arbres.

« On devrait imposer des plantations pour conserver la tradition de Montmorency, ville arborée. » Côté Enghien, sur l'autre côté de la voie, l'axe d'implantation des bâtiments, même des maisons anciennes, est décalé par rapport à la voie, observe-t-on.

Des participants regrettent la disparition des belles maisons anciennes.

7.2.6. La place de l'Europe : le projet d'aménagement

Les représentants de la municipalité exposent brièvement les aménagements prévus sur ce site : logements, équipements publics, etc...

Des habitants veulent savoir si des parkings souterrains sont prévus pour remplacer les places de stationnement supprimées en surface. S.Wilmart les rassure pleinement.

7.2.7. Synthèse

Un débat assez nourri s'engage sur l'avenue du Parisis (ex BIP). Bruno Boutron expose les dernières évolutions de ce projet très ancien. L'élu communique notamment la volonté du conseil général - maître d'ouvrage - d'inscrire cette infrastructure dans la réflexion autour du Grand Paris. A Montmorency, la majeure partie serait enterrée, l'ensemble du tracé serait multimodal : accueillant des modes de déplacement non motorisés, ainsi que des transports collectifs.

Un Montmorencéen demande : « pourquoi le PLU doit-il accepter d'intégrer ce projet ? ». C'est une contrainte incontournable, répondent les urbanistes, une servitude imposée par l'Etat et les documents de planification d'échelle régionale.

Un autre participant se dit inquiet « des impacts sur la circulation adjacente ». Romain Eskenazi précise que l'objectif est aussi justement de réduire la circulation de transit de l'avenue Clemenceau et de l'avenue Charles-de-Gaulle, les deux départementales traversant la ville. Quant à D.Callipel, il recommande de partir du principe que l'infrastructure se réalisera.

Autre sujet de préoccupation relatif au BIP : la présence de gypse en sous-sol. Des habitants manifestent leur inquiétude. E. Bouchard précise que le problème est lié non pas au gypse lui-même, mais à sa dissolution. Le préfet devra transmettre une cartographie des zones de risques, qui sera annexée au PLU.

La discussion revient sur les constructions à autoriser ou non dans le règlement. S.Wilmart fait observer que ce quartier est le mieux desservi de la ville. Cette caractéristique plaide pour une règle permettant l'implantation de logement collectif. Il s'agit d'un objectif de la loi Solidarité et renouvellement urbains, qui recommande de lutter contre l'étalement urbain en privilégiant les secteurs proches des pôles de transport en commun.

Par ailleurs, des participants souhaitent connaître les secteurs concernés par le PEB.

Pour conclure, les élus rappellent que dans les conseils de quartier, des groupes de travail urbanisme et PLU ont été constitués pour mener une réflexion plus thématique que géographique.



7.3. COMPTE RENDU DE L'ATELIER ITINÉRANT DU 30 JANVIER 2010 MATIN HAUT-MONTMORENCY

Une dizaine de participants, conduits par une délégation municipale - Bruno Boutron, adjoint chargé de l'urbanisme, Martine Vanderhaegen, directrice générale des services, Sabine Wilmart, chargée de mission pour le PLU - et le cabinet Bouchard - Eric Bouchard, architecte-urbaniste, Peter Bellchambers, paysagiste, Marianne Durand, chargée de la communication.

7.3.1. Avenue de Domont (l'entrée nord de la ville)

Les participants sont invités à s'exprimer sur la rive nord de l'avenue, qui longe un secteur un peu dégradé. Si l'on devait construire de ce côté, en face des immeubles collectifs, il ne faudrait pas de bâtiments de « plus de 3 ou 4 étages ». L'exemple de Deuil et de sa densité importante est cité comme repoussoir.

Un habitant adepte du vélo dénonce le danger de la fourche formée par l'avenue de Domont et l'allée de la Chênée. Il regrette qu'on ne dispose pas d'un accès à la forêt.

Aux demandes d'information sur les projets d'aménagement de l'avenue (RD 124), S.Wilmart répond qu'ils sont du ressort du conseil général.

7.3.2. Rue Beaumarchais (les secteurs de lotissement)

Une habitante fait remarquer que Montmorency est désormais globalement urbanisée. Le foncier disponible y est rare et donc précieux. « Il faut bien réfléchir où implanter les équipements, les pépinières d'entreprises, les logements sociaux... ».

Le groupe commente l'urbanisation sur le plateau d'Andilly, où une ZAC est en cours. Un habitant apprécie les aménagements qui ont été faits sur le site d'une ancienne décharge.

On se questionne sur les logements sociaux que la loi et les besoins de la population imposent de faire : « sur quels terrains ? ».

7.3.3. Chemin des Bois Briffaults (la présence de la forêt)

E. Bouchard fait remarquer que l'accès à la forêt est un peu difficile. Peter Bellchambers s'interroge sur le statut des bois : publics ? privés ?

En passant devant une maison de lignes contemporaines, les habitants expriment des avis divergents. « Son seul mérite est d'être discrète » ou « elle s'inscrit bien dans le paysage ».

Le débat s'oriente alors sur les angles d'inclinaison des toits imposés par le règlement. « Cela m'empêche de poser des panneaux solaires ». « Il faut attendre les évolutions techniques », répond un autre participant. Quelqu'un critique les nombreux obstacles à leur installation.

7.3.4. Rue César-Franck (l'implantation sur la parcelle)

Le groupe étudie l'implantation des maisons : en retrait de 10 m par rapport à la rue, d'un côté, et plus proches de la voie, de l'autre, car construites sur des terrains peu profonds.

P.Bellchambers fait remarquer la taille sauvage des arbres de la petite place.

7.3.5. Parc de la Serve (un espace naturel face à une zone de logements)

Le parc est très apprécié pour tous usages, y compris pour aller au supermarché situé au-delà de la zone bâtie, plus au nord : « cela permet d'éviter l'avenue de Domont ». Les habitants disent aussi leur satisfaction de disposer d'un cheminement continu depuis le complexe sportif jusqu'au parc.

P.Bellchambers évoque la volonté d'ouvrir davantage le parc à la fois sur la ville et la forêt, en créant notamment des jardins familiaux.



7.3.6. Les résidences collectives du Plateau (la fragilité du petit commerce)

Depuis l'ouverture de l'Intermarché au nord de la commune, beaucoup de petits magasins de l'ancien centre commercial ont fermé. On se rappelle leur activité passée avec un peu de nostalgie.

En limite d'urbanisation, sur l'allée de la Chênée, un riverain exprime à la fois la satisfaction des habitants de disposer d'un petit bois sous leurs fenêtres et la demande d'aménagement de nouvelles places de parking...

Le contrôle des accès aux sentes est débattu : la liberté de cheminement est appréciée par ceux dont les jardins ne les bordent pas, tandis que les riverains souhaitent les fermer.

7.3.7. Le chemin de la Butte-aux-Pères (la zone d'activité)

La situation de la zone artisanale en bordure de forêt ne choque pas. Elle est au contraire bien perçue par les Montmorencéens qui ont conscience qu'il s'agit du seul secteur de la ville à accueillir de l'activité.

7.3.8. L'avenue Pierre-de-Coubertin (la traversée des îlots bâtis)

Il s'agit de la seule voie de statut public pour rejoindre l'avenue de Domont. Les îlots bâtis sont épais, comme le fait remarquer E.Bouchard : on assiste à une perte de perméabilité.

Un habitant parle de la « coupure du quartier » par l'avenue de Domont. Le carrefour avec les avenues des Tilleuls et Pierre-de-Coubertin est considéré comme un des plus dangereux de la ville. On peut comprendre que, étant donné l'importante circulation de transit, le quartier veuille se protéger.

7.3.9. En lisière de forêt (les cônes de vue)

L'arrêt devant la propriété des Pères Pallotins permet de remarquer la grande taille des parcelles alentour.

Au fur et à mesure que le groupe s'approche du boulevard des Briffaults, le paysage urbain change : les grandes maisons anciennes bénéficient d'un site remarquable. P.Bellachambres relève que la vue porte très loin, ce qui est rare en première couronne parisienne. Mais seuls les occupants des maisons profitent de ce paysage et non les promeneurs.

7.3.10. Le secteur des Champeaux (le marché et les commerces)

Un arrêt devant le groupe scolaire Ferdinand-Buisson permet de débattre de la vie commerciale du quartier. « Le marché fonctionne plus ou moins bien », précise un participant, tandis qu'un autre, ancien forain, considère que le secteur n'est pas assez convivial. Les commerçants souhaiteraient une plus grande visibilité de leurs enseignes depuis l'avenue.

B.Boutron estime qu'on pourrait exploiter la proximité de l'école et les flux de consommateurs qu'elle engendre.

7.3.11. Synthèse

Après la synthèse, des habitants parlent du BIP et souhaiteraient connaître l'impact de cette infrastructure sur la circulation dans Montmorency.

Autre sujet débattu, celui du soutien au petit commerce. E.Bouchard explique que le PLU ne peut pas vraiment agir, hormis en prévoyant des places de stationnement. S.Wilmart précise que le PLU peut réaffirmer des centralités aujourd'hui fragilisées.

On aborde aussi la question du fort de Montmorency et de son énorme potentiel foncier, question qui sera intégrée dans la réflexion générale sur le PLU.

A une suggestion d'un Montmorencéen d'en faire un espace boisé classé, S.Wilmart répond qu'il faut être attentif à ne pas prendre de décisions irréversibles.



Enfin, un participant verse au débat les relations centre-ville / plateau. « Il n'existe qu'un grand axe de liaison par l'avenue de Verdun ». Mais E.Bouchard explique qu'il serait difficile de créer un autre axe nord / sud, étant donné l'étroitesse du territoire communal.

7.4. COMPTE RENDU DE L'ATELIER ITINÉRANT DU 16 JANVIER 2010 APRÈS-MIDI - PAMPELUMES

Une dizaine de participants, conduits par une délégation municipale - Bruno Boutron, adjoint chargé de l'urbanisme, Martine Vanderhaegen, directrice générale des services, Sabine Wilmart, chargée de mission pour le PLU - et le cabinet Bouchard - Eric Bouchard, architecte urbaniste, Peter Bellchambers, paysagiste, Marianne Durand, chargée de la communication.

À la demande de riverains, le parcours est modifié pour intégrer le secteur sud des Pampelumes.

7.4.1. Chemin des Haras (la diversité architecturale)

Le relief plongeant permet d'avoir une vision assez large et d'observer la diversité des styles architecturaux. « Ces maisons s'insèrent bien dans le paysage », déclare un habitant. Cette diversité passe d'autant mieux que les parcelles d'implantation sont assez grandes. On apprécie aussi les petits espaces publics qui ponctuent la voie.

7.4.2. Sente des Haras (un patrimoine à préserver)

Les représentants de la mairie font part des pressions de Montmorencéens pour les élargir, afin d'accéder à leurs terrains. « On veut les garder en l'état » s'exclame un participant. Avec les sentes, les terrains maraîchers contribuent au charme de la ville, comme s'accorde à le souligner l'ensemble du groupe. Cependant, quelqu'un aborde le problème de l'absence de relève. Quand un agriculteur ou un jardinier ne trouve personne pour reprendre l'exploitation maraîchère, ses terres se transforment en friche. « Cela dévalorise considérablement le secteur », déplore un habitant.

7.4.3. Ruelle aux Loups (la division parcellaire)

En passant devant deux maisons construites l'une derrière l'autre, l'atelier se penche sur le problème des divisions parcellaires plus ou moins réussies : un sujet que le PLU devra traiter.

7.4.4. Sente du Puits-Viez (le contrôle d'usage des sentes)

Le nombre de canettes de bière qui jonchent le sol amène les participants à débattre des passages intempestifs : faut-il fermer hermétiquement les sentes ou au contraire les ouvrir davantage ? Deux moyens opposés pour un même objectif : le contrôle d'usage.

7.4.5. Sentier du Clos-de-Paris (le problème des friches en zone PEB)

Les très nombreuses friches préoccupent sérieusement les riverains. On s'interroge sur leur statut : « on ne sait pas à qui ça appartient ? à la commune ? ». Certains aimeraient que la mairie fasse quelque chose. S.Wilmart explique que la procédure de « biens vacants sans maître » est très lourde.

Mais le débat porte surtout sur leur devenir.

À l'angle avec la ruelle de Pampelumes les participants observent plusieurs petites maisons édifiées plus ou moins sans PC.

Un habitant fait remarquer qu'il entretient non seulement son terrain, mais une bande de part et d'autre, pour éviter que sa parcelle ne soit envahie par les ronces. Il se montre assez fier de son verger qui produit encore des variétés de fruits aujourd'hui disparus (pomme Belle de Pontoise).



E.Bouchard résume la situation : avant le PEB, le secteur était classé en zone NA. Voilà pourquoi le secteur a été totalement figé.

7.4.6. Ruelle du Clos-de-Paris (l'insertion de l'architecture contemporaine)

Encore une fois, les participants émettent leur avis sur la présence de l'architecture contemporaine dans un quartier ancien constitué : « le mélange n'est pas choquant ».

E.Bouchard leur fait remarquer des clôtures en bois soignées, bonne alternative aux murs en pierre, par exemple.

7.4.7. Avenue Charles-de-Gaulle (le bâtiment de la sous-préfecture)

Depuis le départ de la sous-préfecture, les locaux, qui appartiennent au conseil général, sont inoccupés. B.Boutron évoque un certain nombre de pistes, sur lesquelles travaille la municipalité : pôle d'activité touristique, centre de formation, etc.

7.4.8. Synthèse

Les contraintes urbaines imposées par le PEB alimentent les échanges. La question de la maîtrise foncière par la ville revient en débat. S.Wilmart précise que la commune ne détient que peu de terrains et qu'ils ne sont pas contigus, rendant tout aménagement éventuel difficile.

Le groupe se montre ouvert à d'autres possibilités d'évolution que celle de la création d'espaces verts.

M.Vanderhaegen explique en outre que le PLU doit se conformer aux prescriptions des documents supra communaux. Or le SDRIF a positionné ici une grande flèche verte qui impose un certain nombre d'exigences.

P.Bellchambers introduit l'idée de jardins familiaux, suggérée également par la représentante du conseil de quartier. Un habitant signale la présence de plomb sur certaines parcelles qui pourrait contrarier ces projets. Il serait important de localiser précisément les terrains pollués.

« Quelles sont les constructions que le PEB n'interdit pas ? » demande encore un Montmorencéen. Des équipements, des bureaux, répondent les urbanistes.

La fin d'atelier est consacrée au BIP. L'emprise ayant été ramenée de 100 à 50 m, les terrains récupérés pourraient avantageusement accueillir des locaux d'activité. Pourquoi ne pas profiter de la pente forte pour prolonger le tronçon qui sera enfoui, suggère un participant. Cette portion est sur le territoire de Deuil, lui répond S.Wilmart.

Pour conclure, à la demande du groupe, le calendrier d'élaboration du PLU est expliqué.



LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT, LE PADD



A la suite du diagnostic, qui a permis d'élaborer un état des lieux et de commencer à identifier les enjeux du développement de la ville, il est nécessaire d'élaborer « un projet d'aménagement et de développement durable ». Celui-ci définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune (article L.123-1 du code de l'urbanisme, modifié par la Loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003).

Les orientations générales doivent permettre d'assurer conformément, à l'art. L.121-1 du code de l'urbanisme :

- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, la maîtrise des besoins de déplacement, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti.*
- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels d'autre part.*
- la diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat.*

Dans ce cadre, le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a organisé les actions à mener en trois grandes thématiques. Celles-ci seront le fil directeur des choix de zonage et de règle.

Rappel des trois thématiques du PADD :

8.1. AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS

A. Un aménagement harmonieux du patrimoine bâti sur le territoire communal

- Utiliser de manière raisonnée certaines disponibilités foncières pour répondre aux besoins en terme de logement*
- Revaloriser les secteurs historiques du cœur de ville*
- Les contraintes du plan d'exposition aux bruits de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle*

B. Des déplacements maîtrisés dans et hors de la ville

- Renforcer les relations entre les quartiers et maîtriser l'accès à la ville*
- Améliorer l'espace public en recherchant chaque fois que cela est possible de nouvelles liaisons alternatives favorisant des modes de déplacements différents*
- Préserver les sentes et favoriser leur mise en réseau*
- Améliorer l'accessibilité du centre-ville et des pôles attractifs*

C. Des équipements diversifiés, mieux répartis sur le territoire

- Veiller à une répartition équilibrée des équipements de quartier (sportifs, culturels, sociaux, petite enfance)*
- Améliorer l'offre d'équipements culturels et d'intérêt communal et favoriser l'accueil des activités associatives*
- Permettre le développement des équipements sportifs et de loisirs communaux, intercommunaux et communautaires.*

8.2. VALORISER LE PATRIMOINE VÉGÉTAL

A. Des jardins privés aux espaces publics: une trame verte renforcée,

- Préserver la trame verte qui ponctue le territoire et confirmer le rôle des parcs et jardins privés*
- Utiliser toutes les opportunités liées à de nouvelles opérations d'aménagement pour créer un réseau d'espaces verts publics*



B. Un accès plus facile à la forêt

-Mieux inscrire le territoire dans la forêt de Montmorency et pour cela rechercher des ouvertures vers la forêt et des accroches facilitées avec celle-ci.

C. La protection des grands paysages et des vues ouvertes

- Préserver le caractère du vallon des Haras dans la continuité du territoire de Groslay*
- Partie sud des Pampelumes (au sud de la sente de Pampelumes) : conserver le caractère « agreste »*
- Préserver par des règles adaptées les vues ouvertes vers le grand paysage*

8.3. CRÉER/RENFORCER LES CONDITIONS DU RAYONNEMENT DE LA VILLE

A. Le développement touristique adossé aux atouts historiques et paysagers de la Ville

- Mise en valeur du centre historique et des édifices emblématiques*
- Mise en synergie avec les pôles touristiques avoisinants*
- Développement de centres d'intérêts nouveaux : espaces ludiques ou thématiques aux abords de la forêt : parc de la serve, intercommunalité*

B. Des commerces et des équipements attractifs

- Réaffirmer le centre ancien*
- Conforter des polarités secondaires autour des équipements et commerces existants*

C. L'accueil d'activités adaptées au territoire

- Encourager le développement économique sur l'ensemble du territoire , permettre l'installation d'activités, de micro entreprises...*
- Secteur de l'emprise de l'Avenue du Parisis : développer de nouvelles possibilités d'implantation d'activités et redynamiser des secteurs en attente (Fosse aux Moines et Charles Lebrun)*
- Affirmer le rôle majeur de la zone d'activité de la Croix Vigneron*

D. Une image dynamique du territoire dès les entrées de ville

- Améliorer les entrées de ville*



ANNEXE :
REPÉRAGE DES ARBRES
REMARQUABLES

Arbres à protéger

Sur le plan	1
-------------	---

Parcelle	AR 149
----------	--------

Adresse	15 chemin de la Butte aux Pères
---------	---------------------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Cèdre
------	-------

Particularités	Borde le Domaine public Visible depuis le stade de la Butte aux Pères Dimensions moyennes Peu d'arbres remarquables dans le secteur
----------------	---



Sur le plan	2
-------------	---

Parcelle	AN 334
----------	--------

Adresse	11 bis Avenue de Domont
---------	-------------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Cèdre
------	-------

Particularités	Visible du domaine public Dimensions moyennes Peu d'arbres remarquables dans le secteur
----------------	---



Sur le plan	3
-------------	---

Parcelle	AR 205
----------	--------

Adresse	Allée de Chantilly Chemin de la Butte aux Pères
---------	--

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Cèdre
------	-------

Particularités	Très visible du domaine public Isolé Tronc important, arbre assez ancien Arbre taillé, pourrait être plus volumineux
----------------	---



Sur le plan	4
-------------	---

Parcelle	
----------	--

Adresse	Square du 18 Juin
---------	-------------------

Nombre d'arbres	3
-----------------	---

Type	Cèdres
------	--------

Particularités	Bordent l'Avenue de Domont Situés sur le Square du 18 Juin Dimensions moyennes Peu d'arbres remarquables dans le secteur
----------------	---



Sur le plan	5
-------------	---

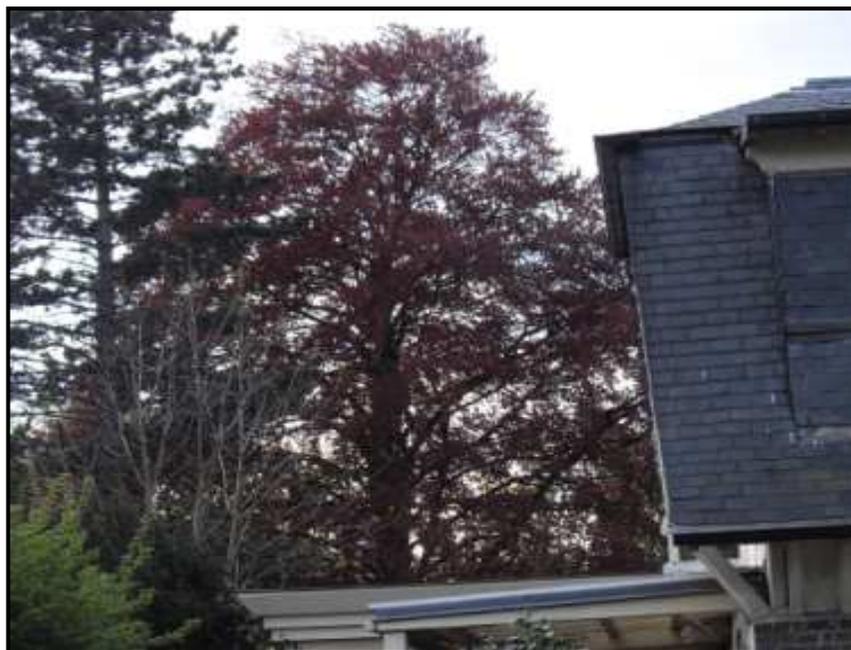
Parcelle	AM 76
----------	-------

Adresse	11 Boulevard des Briffauts
---------	----------------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Hêtre Pourpre
------	---------------

Particularités	Taille moyenne Volume important Se différencie par sa couleur Peu d'arbres remarquables dans le secteur
----------------	--



Sur le plan	6
-------------	---

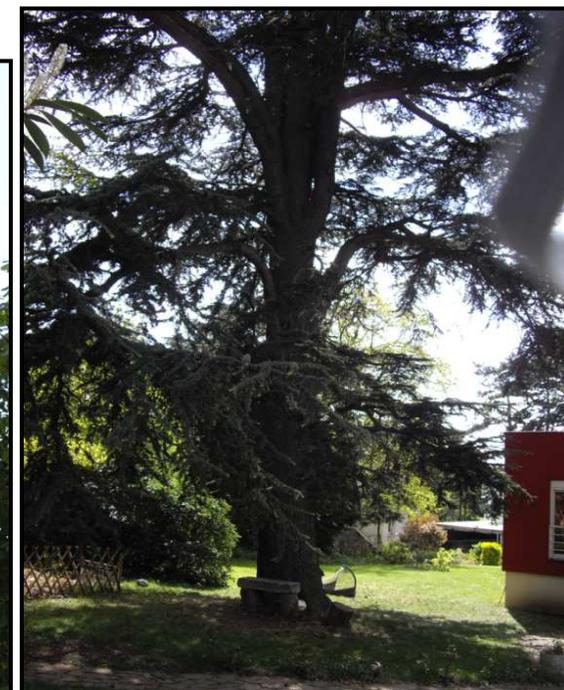
Parcelle	AM 75
----------	-------

Adresse	9 Boulevard des Briffauts
---------	---------------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Cèdre
------	-------

Particularités	Très visible du domaine public Dimensions moyennes Feuillage épais vers la cime Taille importante
----------------	--



Sur le plan	7
-------------	---

Parcelle	AM 74
----------	-------

Adresse	7 Boulevard des Briffauts
---------	---------------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Cèdre
------	-------

Particularités	Taille moyenne Relativement visible du domaine public En recul dans sa parcelle Feuillage transparent Peu d'arbres remarquables dans le secteur
----------------	---



Sur le plan	8
-------------	---

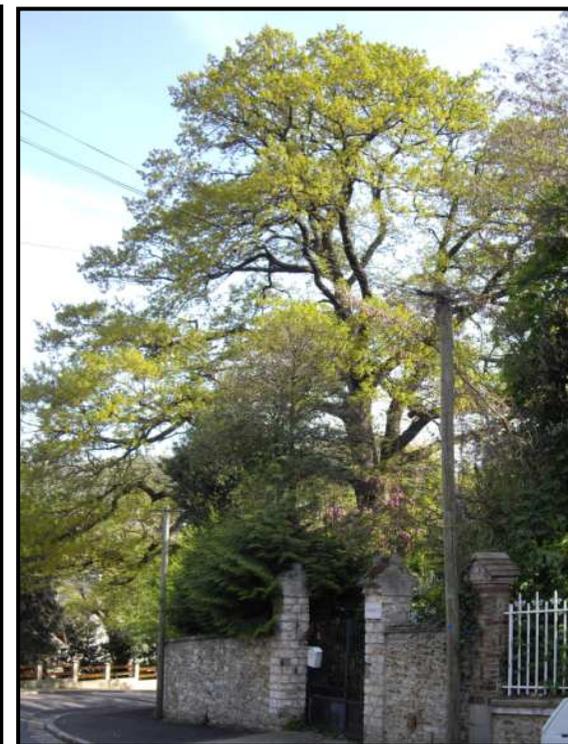
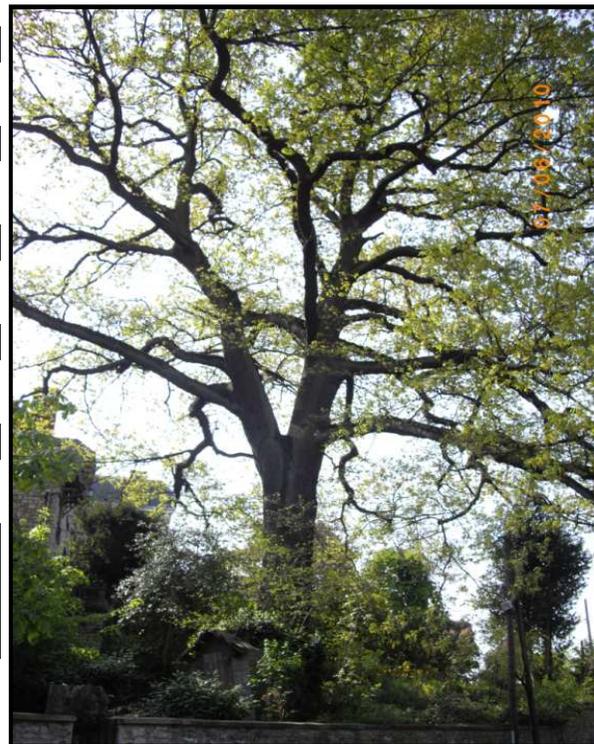
Parcelle	AM 37
----------	-------

Adresse	52/54 Boulevard d'Andilly
---------	---------------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Chêne
------	-------

Particularités	Dimensions assez importantes Situé en bordure du Boulevard D'Andilly Très visible du domaine public Inscrit en Espace Vert Protégé
----------------	---



Sur le plan	9
-------------	---

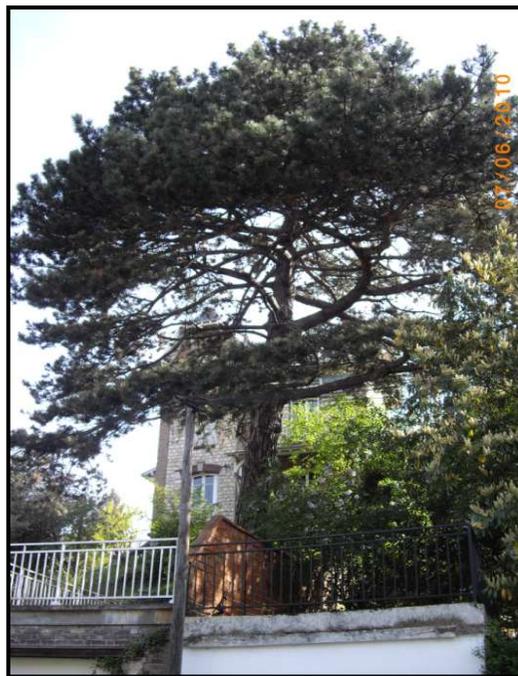
Parcelle	AM 204 au POS / AM 279 sur cadastre
----------	-------------------------------------

Adresse	50 Boulevard d'Andilly
---------	------------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Pin
------	-----

Particularités	Situé en hauteur par rapport à la voirie Très visible du domaine public Taille moyenne
----------------	--



Sur le plan	10
-------------	----

Parcelle	AM 48
----------	-------

Adresse	15 Rue Féron
---------	--------------

Nombre d'arbres	2
-----------------	---

Type	Séquoia
------	---------

Particularités	Se situent sur un coteau dominant Abres de taille importante Très visibles du domaine public Participent à l'horizon boisé Inscrits en Espace Vert Protégé
----------------	--



Sur le plan	11
-------------	----

Parcelle	AL 125
----------	--------

Adresse	33/33 bis Avenue Marchand
---------	---------------------------

Nombre d'arbres	2 protégés par le POS, mais 1 seul repéré
-----------------	---

Type	Chêne
------	-------

Particularités	Arbre isolé Situé dans une résidence privée Non visible du domaine public Dimensions relativement importantes
----------------	--



Sur le plan	12
-------------	----

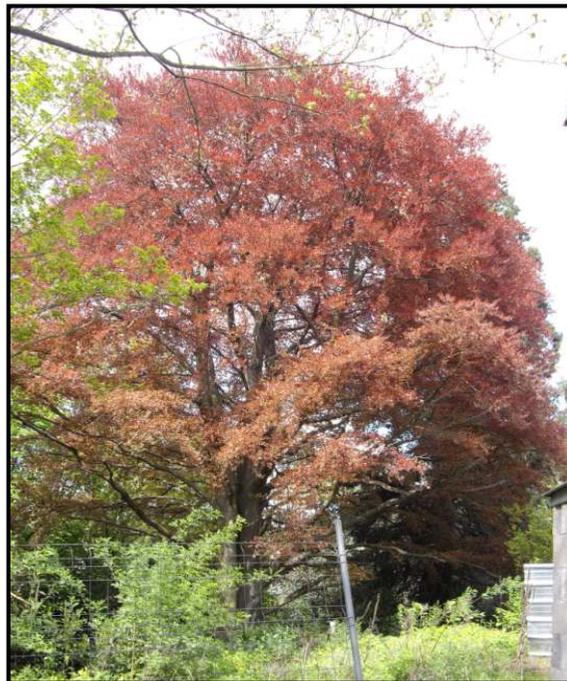
Parcelle	AM 14 ou commune de Soisy
----------	---------------------------

Adresse	37 boulevard d'Andilly
---------	------------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Erable pourpre
------	----------------

Particularités	Dimensions importantes Couleur singulière Visible depuis le domaine public Arbre face à une habitation vétuste et abandonnée Tronc large, arbre très ancien Espèce rare sur la commune (Photos prises à 2 saisons différentes)
----------------	--



Sur le plan	13
-------------	----

Parcelle	AM 189
----------	--------

Adresse	8 Chemin du Mont Griffard 12 Boulevard d'Andilly
---------	---

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Chêne
------	-------

Particularités	Borde un carrefour Taille moyenne feuillage transparent Très visible du domaine public
----------------	---



Sur le plan	14
-------------	----

Parcelle	AM 148
----------	--------

Adresse	9 Boulevard d'Andilly
---------	-----------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Marronnier
------	------------

Particularités	Taille importante Borde dans un virage borde le domaine public Tronc divisé en 2 ramification qui fait apparaître un feuillage très épais
----------------	---



Sur le plan	15
-------------	----

Parcelle	AM 148
----------	--------

Adresse	9 Boulevard d'Andilly
---------	-----------------------

Nombre d'arbres	2
-----------------	---

Type	Pins Sylvestres
------	-----------------

Particularités	Arbres isolés Troncs droits et parallèles Très visible du domaine public Tailles importantes
----------------	---



Sur le plan	16
-------------	----

Parcelle	AL 295
----------	--------

Adresse	3 Avenue de la Fontaine René
---------	------------------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Cèdre de l'Himalaya
------	---------------------

Particularités	Arbre isolé Situé dans le jardin d'une propriété bien entretenue à caractère historique Fait partie d'un ensemble paysager Feuillage singulier Taille moyenne, voir modeste Visible, fait face à l'Avenue Girardot
----------------	---



Sur le plan	17
-------------	----

Parcelle	AM 169
----------	--------

Adresse	3 Allées des Tamaris
---------	----------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Cèdre
------	-------

Particularités	Borde le domaine public Dimensions assez importantes Situé dans une impasse (peu empruntée)
----------------	---



Sur le plan	18
-------------	----

Parcelle	AL 222
----------	--------

Adresse	2 Boulevard d'Andily
---------	----------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Platane
------	---------

Particularités	Tronc blanc divisé en 3 ramifications Taille importante Très visible du domaine public
----------------	--



Sur le plan	19
-------------	----

Parcelle	AK 141
----------	--------

Adresse	40 Avenue Victor Hugo
---------	-----------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Cèdre
------	-------

Particularités	Dimensions moyennes Visible depuis le domaine public Feuillage relativement épais Situé à proximité d'un EBC disposant d'un ensemble de sujet plus importants
----------------	---



Sur le plan	20
-------------	----

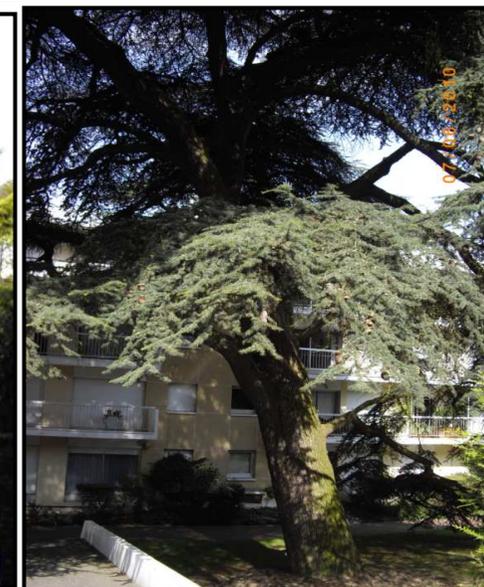
Parcelle	AL 193 au POS / AL 305 sur cadastre
----------	-------------------------------------

Adresse	25/29 Rue de Jaigny
---------	---------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Cèdre
------	-------

Particularités	Arbre visible du domaine public Situé en contrebas de la rue Jaigny Feuillage à hauteur de la rue Dimensions importantes
----------------	---



Sur le plan	21
-------------	----

Parcelle	AK 14
----------	-------

Adresse	Résidence Clairfond, 16 rue Président Brisson
---------	--

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Séquoia
------	---------

Particularités	Taille assez importante Peu volumineux Largeur du tronc modeste Très visible à partir du domaine public et de certaines rues adjacentes
----------------	---



Sur le plan	22
-------------	----

Parcelle	AI 90
----------	-------

Adresse	Résidence du Cèdre, 5 rue des Moulins
---------	---------------------------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Cèdre
------	-------

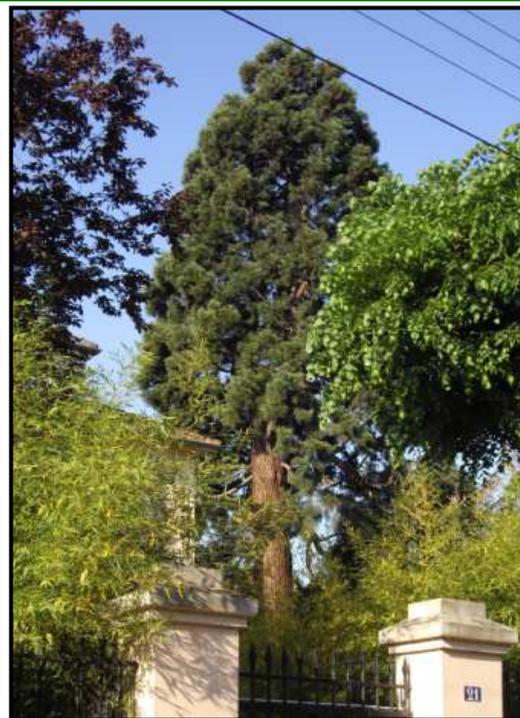
Particularités	Arbre isolé Dimensions importantes Situé dans la "Résidence du Cèdre" Peu visible du domaine public Inscrit dans un Espace Vert Protégé
----------------	---



Sur le plan	23
Parcelle	AI 96
Adresse	1 Rue des Moulins
Nombre d'arbres	1
Type	Cèdre
Particularités	Dimensions importantes Visible du domaine public Situé dans le jardin d'une résidence privée



Sur le plan	24
Parcelle	AI 258
Adresse	19 Rue de Pontoise
Nombre d'arbres	1
Type	Séquoia
Particularités	Taille importante Tronc relativement large Visible du domaine public En recul dans sa parcelle Vue obstruée par d'autres sujets de taille modeste



Sur le plan	25
-------------	----

Parcelle	AI 225
----------	--------

Adresse	19 Rue de Pontoise
---------	--------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Platane
------	---------

Particularités	Arbre isolé Dimensions importantes Très visible du domaine public Situé sur un coteau dominant Fait partie de l'horizon boisé
----------------	---



Sur le plan	26
-------------	----

Parcelle	AI 225
----------	--------

Adresse	19 Rue de Pontoise
---------	--------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Cèdre
------	-------

Particularités	Dimensions importantes Visible du domaine public En recul dans sa parcelle Situé sur un coteau dominant Fait partie de l'horizon boisé
----------------	--



Sur le plan	27
-------------	----

Parcelle	AI 209
----------	--------

Adresse	7 Rue Jean Moulin
---------	-------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Cèdre
------	-------

Particularités	Peu visible des rues avoisinantes Situé sur le haut d'une côte Fait partie de l'horizon boisé Dimensions relativement importantes
----------------	--



Sur le plan	28
-------------	----

Parcelle	AI 290
----------	--------

Adresse	2 rue des Bassérons
---------	---------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Cèdre
------	-------

Particularités	Dimensions importantes Visible du domaine public Situé sur une forte pente Fait partie de l'horizon boisé
----------------	--



Sur le plan	29
Parcelle	AB 134
Adresse	4 Rue Bague
Nombre d'arbres	1
Type	Cèdre
Particularités	Arbre isolé Hauteur assez importante Situé en centre-ville



Sur le plan	30
Parcelle	AB 413
Adresse	Parking de l'Hôpital, à proximité de la sortie
Nombre d'arbres	1
Type	Cèdre
Particularités	Situé dans le parking de l'hôpital Arbre isolé Lieu de passage Visible depuis la Collégiale Saint-Martin Visible depuis l'observance Taille assez importante Participe à l'horizon boisé



Sur le plan	31
-------------	----

Parcelle	AI 5
----------	------

Adresse	6 Rue de Valmy (commissariat)
---------	-------------------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Séquoia
------	---------

Particularités	Arbre isolé Hauteur importante Très visible du domaine public
----------------	---



Sur le plan	32
-------------	----

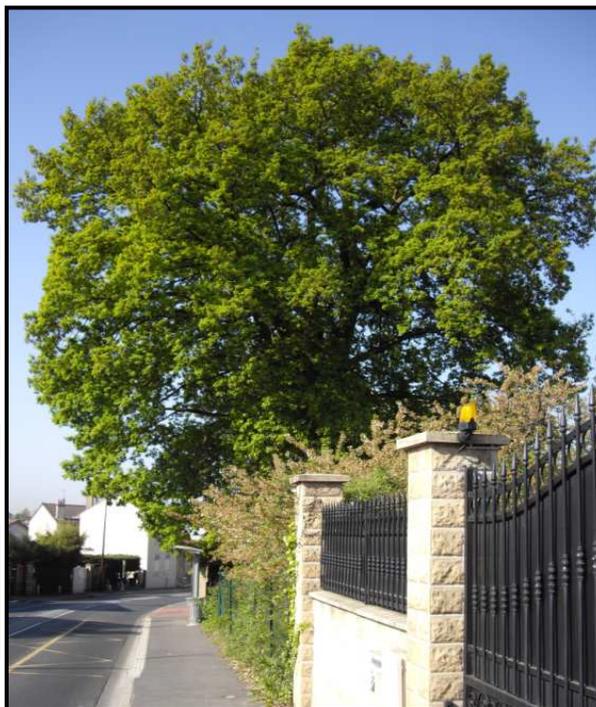
Parcelle	AT 281
----------	--------

Adresse	5 Rue de Verdun
---------	-----------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Chêne
------	-------

Particularités	Volume très important Taille moyenne Borde la Rue de Verdun Très visible du domaine public
----------------	---



Sur le plan	33
-------------	----

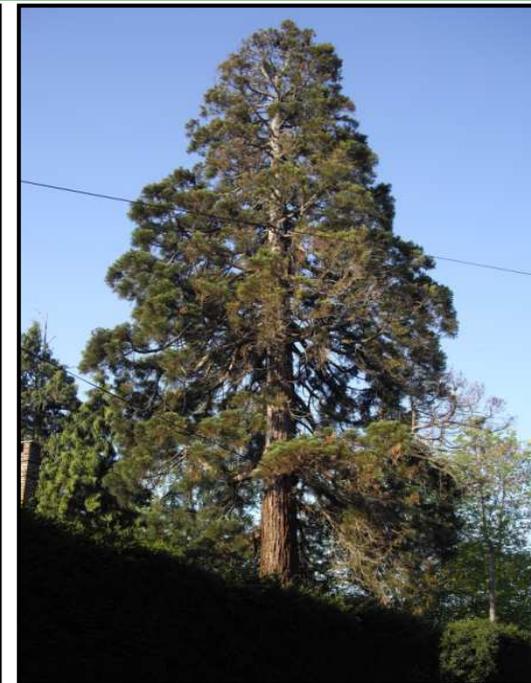
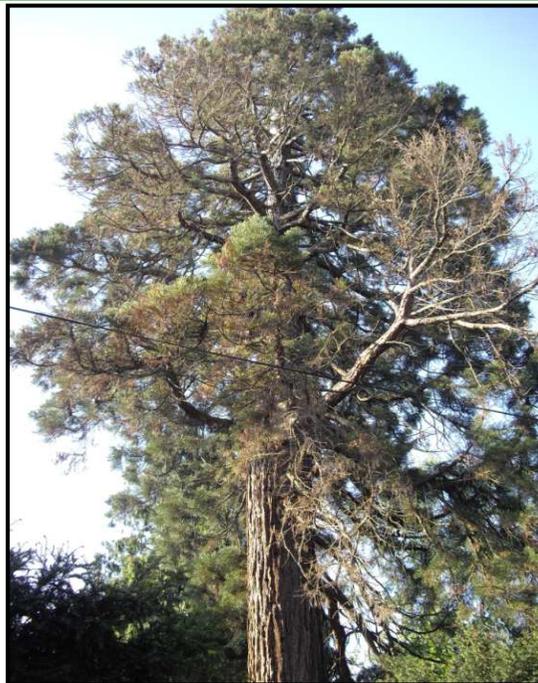
Parcelle	AT 111
----------	--------

Adresse	16 Avenue Baratier
---------	--------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Séquoia
------	---------

Particularités	Hauteur très importante Situé haut sommet d'un coteau Très visible du domaine public Participe à l'horizon boisé Feuillage vert et brun Inscrit dans un Espace Boisé Classé
----------------	--



Sur le plan	34
-------------	----

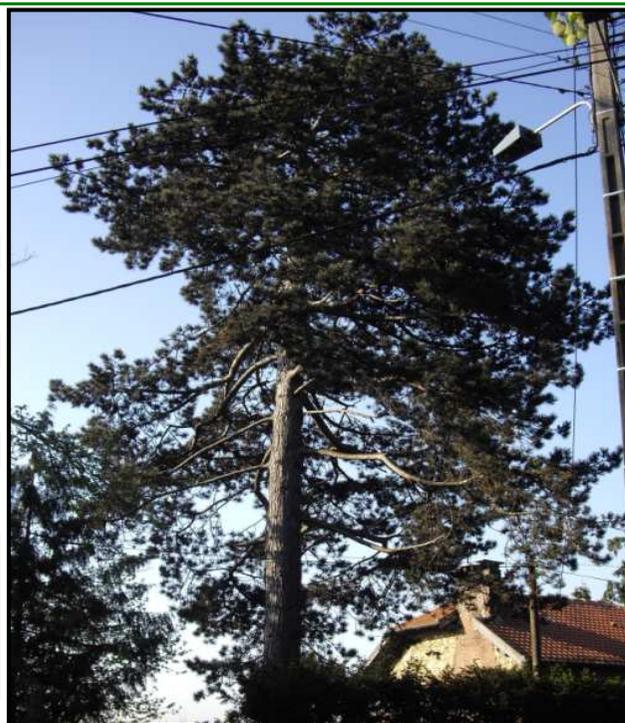
Parcelle	AT 111
----------	--------

Adresse	16 Avenue Baratier
---------	--------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Pin
------	-----

Particularités	Taille importante Situé au sommet d'un coteau Feuillage épais vers la cime de l'arbre Participe à l'horizon boisé Inscrit dans un Espace Vert Protégé
----------------	---



Sur le plan	35
-------------	----

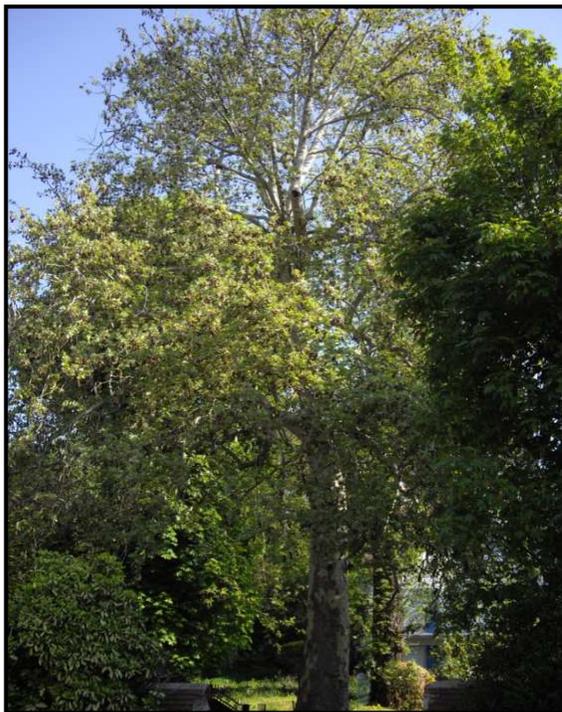
Parcelle	AT 537
----------	--------

Adresse	7 Rue Bastienne
---------	-----------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Platane
------	---------

Particularités	Dimensions importantes Arbre relativement isolé Visible du dmonaine public Inscrit dans un Espace Vert Protégé
----------------	---



Sur le plan	36
-------------	----

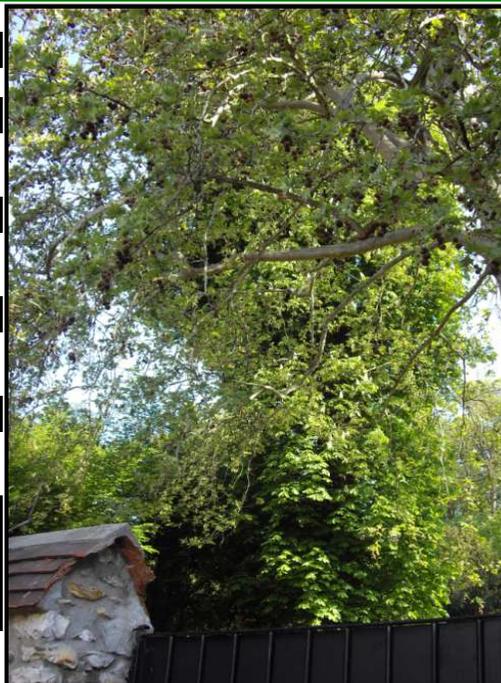
Parcelle	AT 537
----------	--------

Adresse	7 Rue Bastienne
---------	-----------------

Nombre d'arbres	2
-----------------	---

Type	Marronnier
------	------------

Particularités	Dimensions importantes En recul dans la parcelle Visible du domaine public Inscrits dans un Espace Vert Protégé
----------------	--



Sur le plan	37
-------------	----

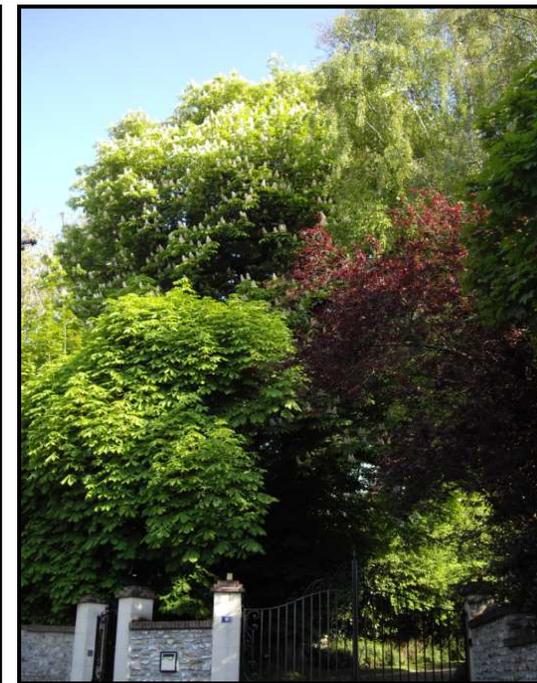
Parcelle	AT 222
----------	--------

Adresse	9 Rue Bastienne
---------	-----------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Marronnier
------	------------

Particularités	Dimensions importantes Feuillage épais Situé dans une rue peu fréquentée Confondu dans un boisement Assez visible du domaine public Inscrit dans un Espace Vert Protégé
----------------	--



Sur le plan	38
-------------	----

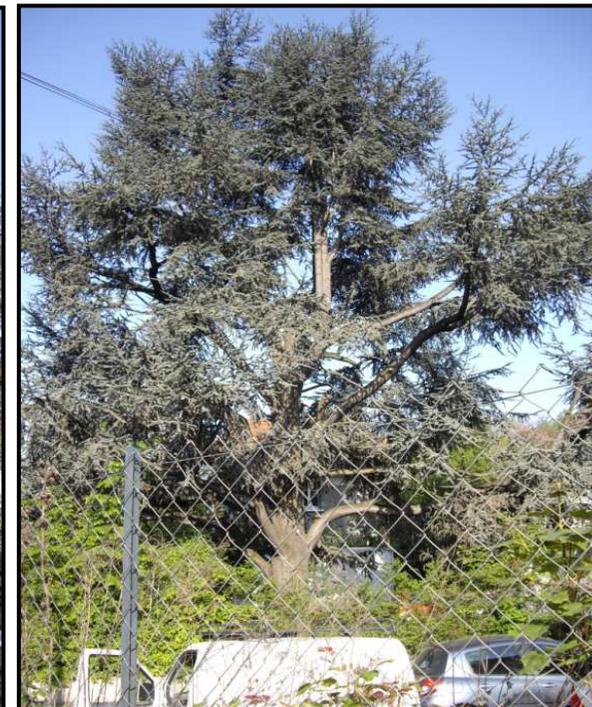
Parcelle	AT 189
----------	--------

Adresse	17 Route de Saint-Brice
---------	-------------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Cèdre
------	-------

Particularités	Dimensions importantes Très visible de la Route de Saint-Brice Feuillage épais Couleur grisonnante
----------------	---



Sur le plan	39
-------------	----

Parcelle	AK 278
----------	--------

Adresse	36 bis Avenue Georges Clémenceau
---------	----------------------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Chêne
------	-------

Particularités	Taille et volume importants Tronc large Borde l'Avenue Georges Clémenceau Très visible du domaine public
----------------	---



Sur le plan	40
-------------	----

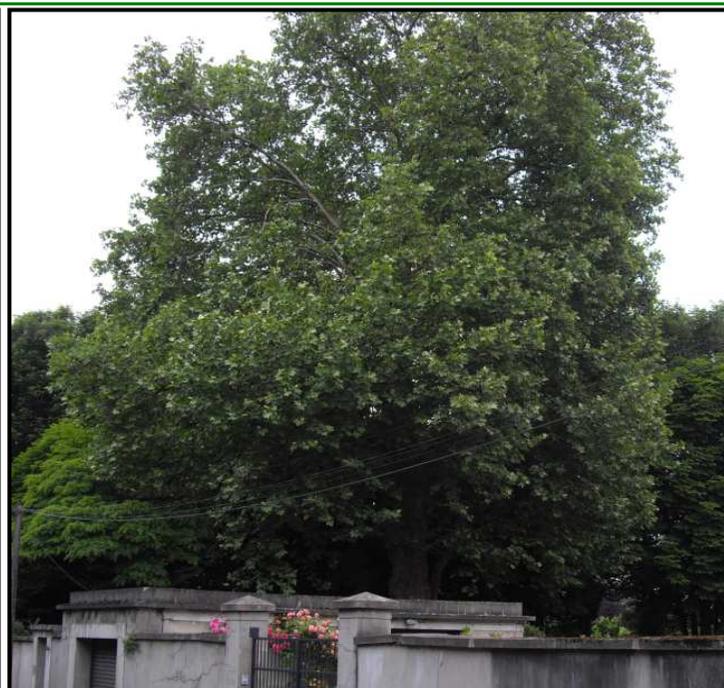
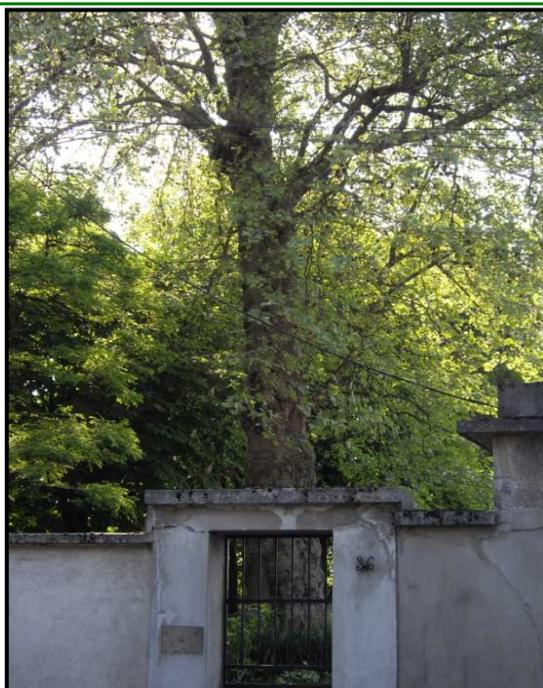
Parcelle	difficile à déterminer
----------	------------------------

Adresse	Rue Grétry
---------	------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Platane
------	---------

Particularités	Dimensions importantes Feuillage épais et volumineux Borde la rue de Grétry Inscrit dans un EBC
----------------	--



Sur le plan	41
-------------	----

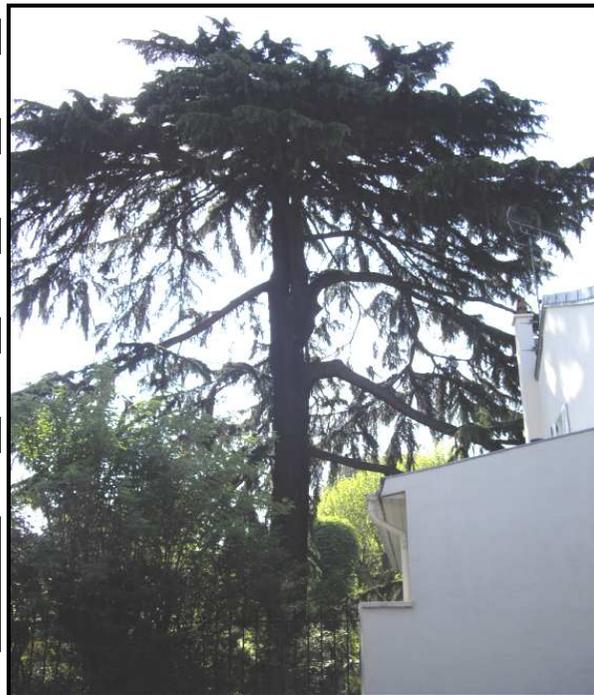
Parcelle	AV 6
----------	------

Adresse	28 Rue Grétry
---------	---------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Cèdre
------	-------

Particularités	Taille relativement importante Arbre isolé Borde la rue de Grétry Très visible du domaine public
----------------	---



Sur le plan	42
-------------	----

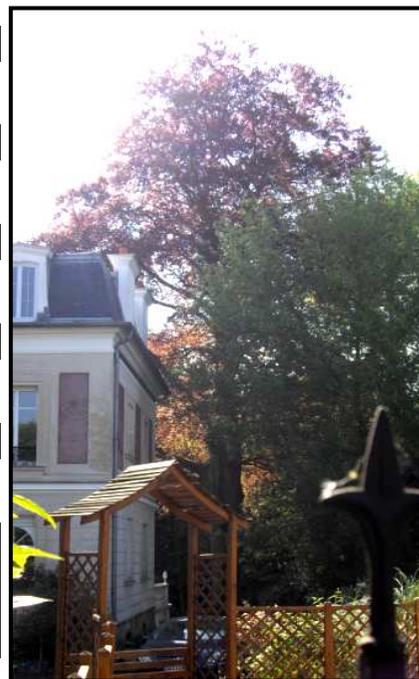
Parcelle	AV 6
----------	------

Adresse	28 Rue Grétry
---------	---------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Arbre pourpre
------	---------------

Particularités	Couleur singulière Taille moyenne, visible du domaine public Mais en recul dans sa parcelle Tronc relativement large
----------------	---



Sur le plan	43
-------------	----

Parcelle	AK 179
----------	--------

Adresse	1 Rue Renaud
---------	--------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Chêne
------	-------

Particularités	Arbre isolé Visible du domaine public Taille moyenne, voir modeste
----------------	--



Sur le plan	44
-------------	----

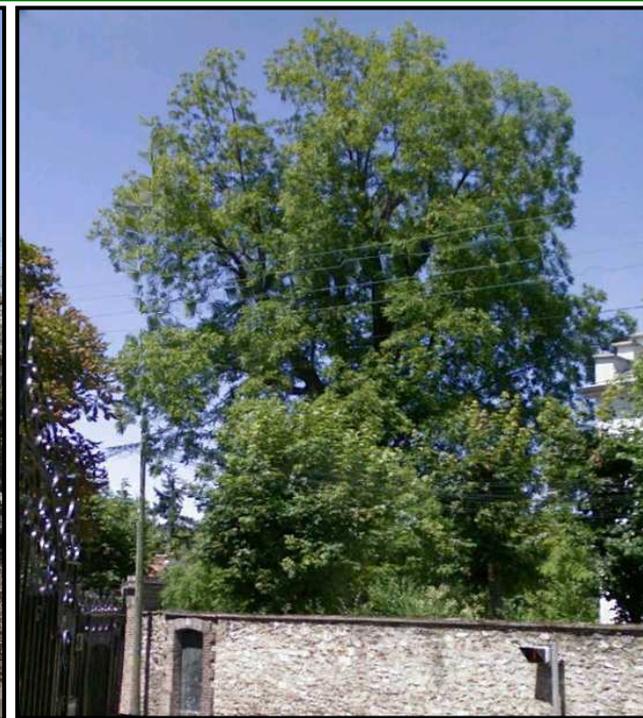
Parcelle	AB 222
----------	--------

Adresse	3 Avenue Charles de Gaulle
---------	----------------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Acacia
------	--------

Particularités	Visible du domaine public Borde de l'Avenue Charles de Gaulle Dimensions importantes Tronc large qui se divise en 3 ou 4 ramifications
----------------	---



Sur le plan	45
-------------	----

Parcelle	AB 229
----------	--------

Adresse	9 Avenue Charles de Gaulle
---------	----------------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Cèdre
------	-------

Particularités	Cime qui fait face à l'Avenue Charles de Gaulle Très visible du domaine public Taille importante Confondu dans un boisement
----------------	--



Sur le plan	46
-------------	----

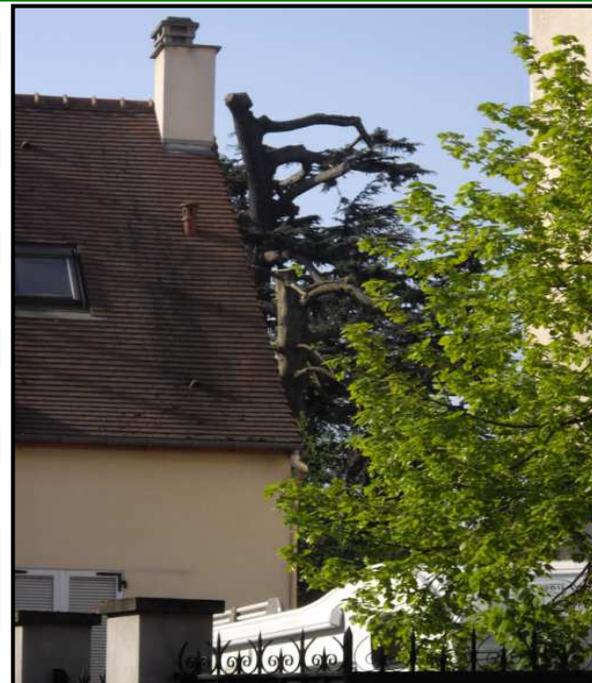
Parcelle	AB 203
----------	--------

Adresse	14 Rue Gretry
---------	---------------

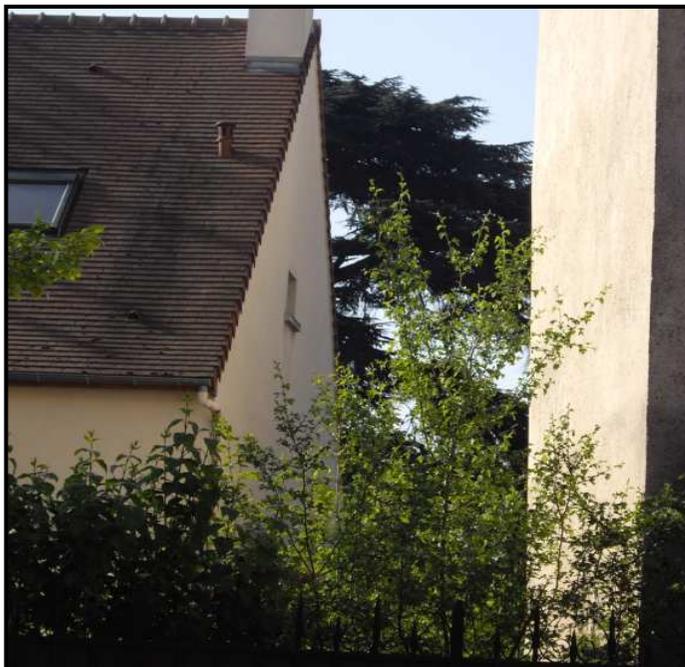
Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Cèdre
------	-------

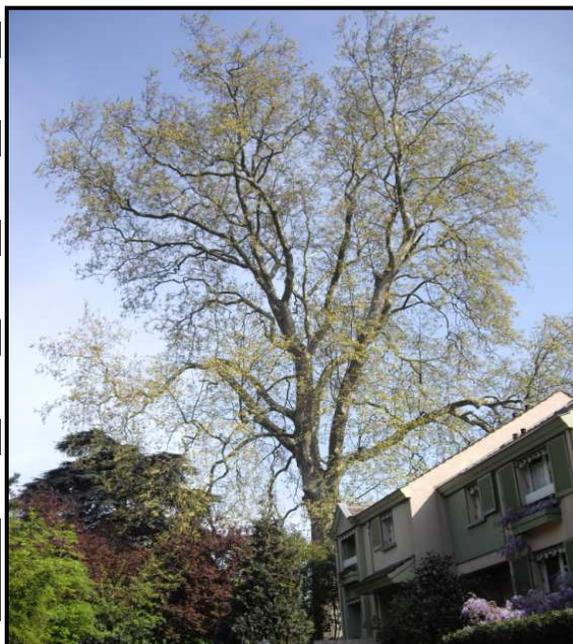
Particularités	Peu visible du domaine public Arbre tronqué Inscrit dans un Espace Boisé Classé
----------------	---



Sur le plan	47
Parcelle	AB 207
Adresse	16 rue Gretry
Nombre d'arbres	1
Type	Cèdre
Particularités	Vue de l'arbre très obstruée Dimensions importantes Visible à partir de l'Avenue Rey de Foresta Inscrit dans un EBC



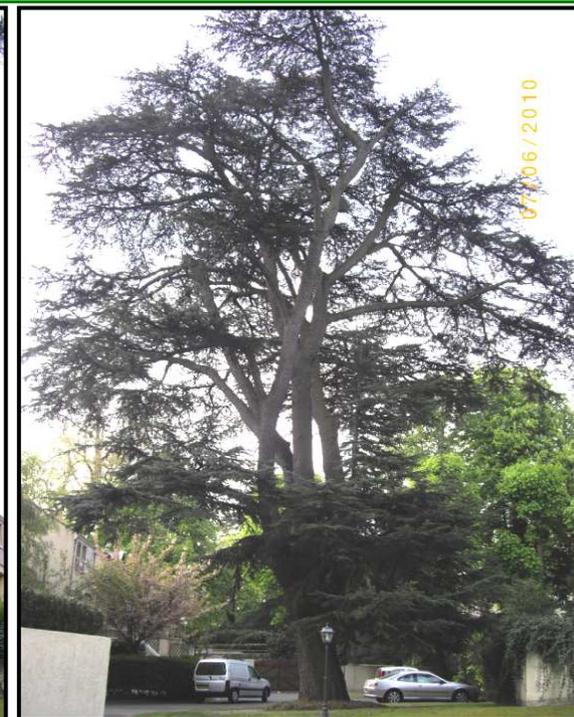
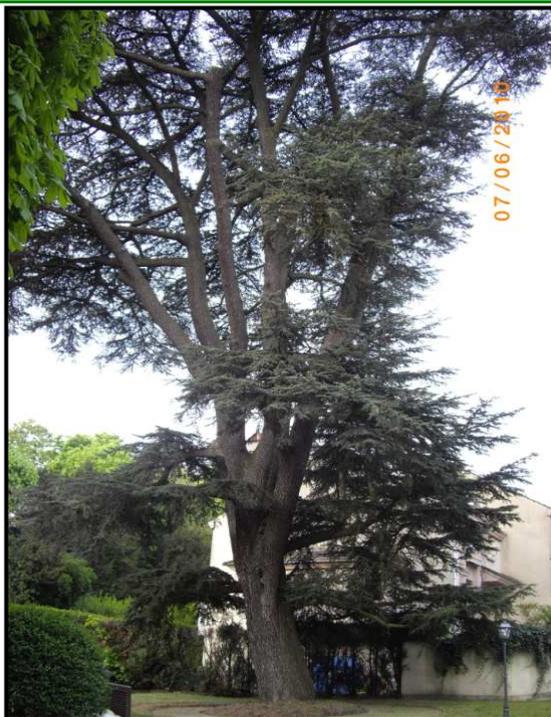
Sur le plan	48
Parcelle	AB 551
Adresse	14 Avenue Charles de Gaulle
Nombre d'arbres	2
Type	Cèdre / Tilleul
Particularités	Visibles depuis l'Avenue Charles de Gaulle Cèdre de taille moyenne, feuillage épais Tilleul très haut, volume important



Sur le plan	49
Parcelle	AV 15
Adresse	11 Avenue Charles de Gaulle
Nombre d'arbres	2
Type	Pins
Particularités	Arbres isolés Cimes visibles au dessus des immeubles Feuillages très peu développés



Sur le plan	50
Parcelle	AB 540
Adresse	Rue Héloïse, à l'entrée de la résidence
Nombre d'arbres	1
Type	Cèdre
Particularités	Isolé Visible de l'Avenue Charle de Gaulle Dimensions très importantes Tronc large, arbre ancien



Sur le plan	51
-------------	----

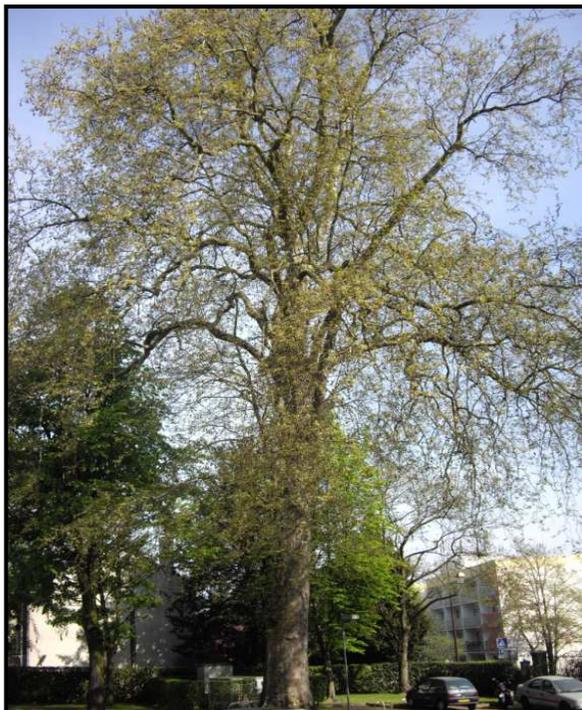
Parcelle	AB 469
----------	--------

Adresse	20 Avenue Charles de Gaulle
---------	-----------------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Platane
------	---------

Particularités	Visible l'Avenue Charles de Gaulle Arbre isolé Dimensions importantes Inscrit dans un Espace Boisé Classé
----------------	--



Sur le plan	52
-------------	----

Parcelle	AB 469
----------	--------

Adresse	20 Avenue Charles de Gaulle
---------	-----------------------------

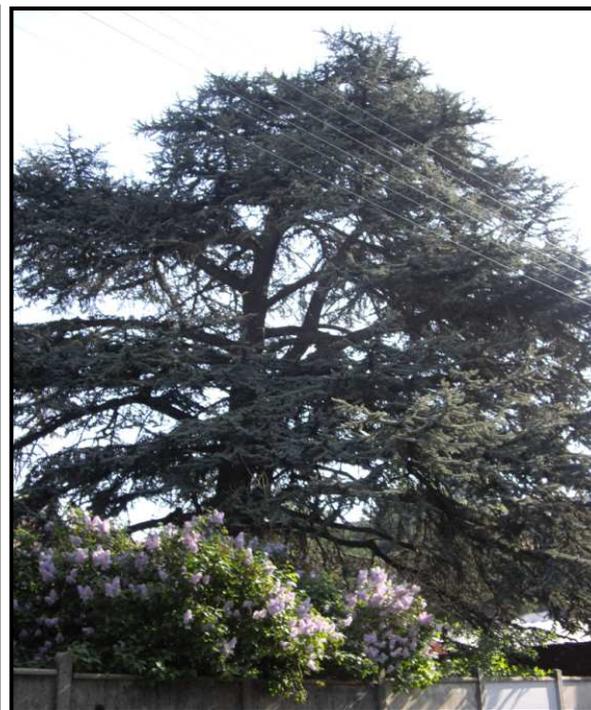
Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Platane
------	---------

Particularités	Visible l'Avenue Charles de Gaulle Arbre isolé Dimensions importantes Inscrit dans un Espace Boisé Classé
----------------	--



Sur le plan	53
Parcelle	AB 239
Adresse	24 Rue de Laboureur
Nombre d'arbres	1
Type	Cèdre
Particularités	Présente un certain volume Situé face à la rue Très visible et relativement isolé



Sur le plan	54
Parcelle	AW 200
Adresse	27 Avenue Charles de Gaulle
Nombre d'arbres	3
Type	Cèdre
Particularités	Très visibles de l'Avenue Charles de Gaulle Couleurs sombres, formes en "nuage" Dimensions importantes



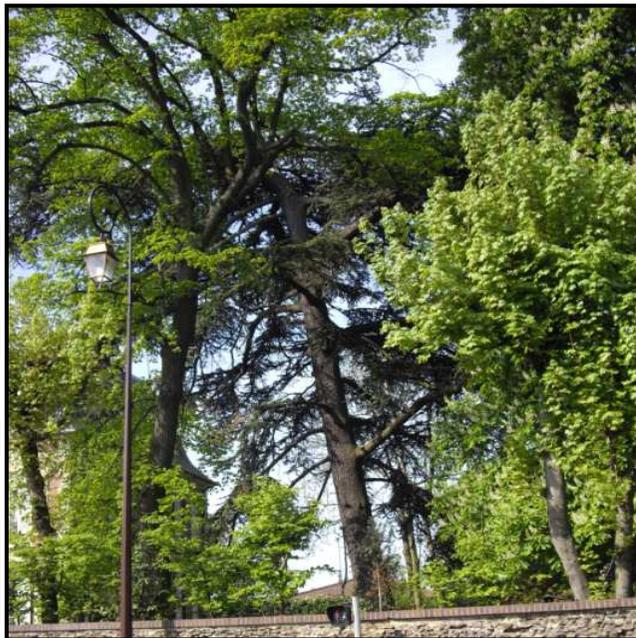
Sur le plan	55
Parcelle	AB 500
Adresse	6 Rue du Laboureur
Nombre d'arbres	2 ou 3
Type	Cèdre
Particularités	Arbres très peu visibles Vues obstruées par d'autres boisements Situé en face du Groupe scolaire Pasteur Confondus dans un boisement Repérage difficile



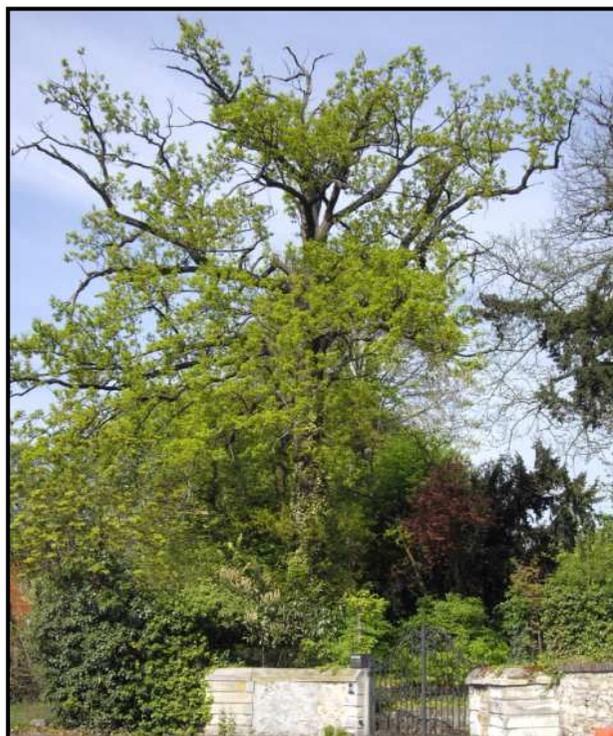
Sur le plan	56
Parcelle	AW 467
Adresse	31 Avenue Charles de Gaulle
Nombre d'arbres	1
Type	Platane
Particularités	Tronc divisé en 2 ramifications Dimensions importantes Borde l'Avenue Charles de Gaulle



Sur le plan	57
Parcelle	AB 226
Adresse	38 Avenue Charles de Gaulle
Nombre d'arbres	1
Type	Cèdre
Particularités	Visible de l'Avenue Charles de Gaulle Mais en recul et vue obstruée Taille importante



Sur le plan	58
Parcelle	AC 211
Adresse	42 Avenue Charles de Gaulle
Nombre d'arbres	1
Type	Chêne
Particularités	Situé en plein virage Assez visible de l'Avenue Charle de Gaulle Dimensions moyennes



Sur le plan	59
-------------	----

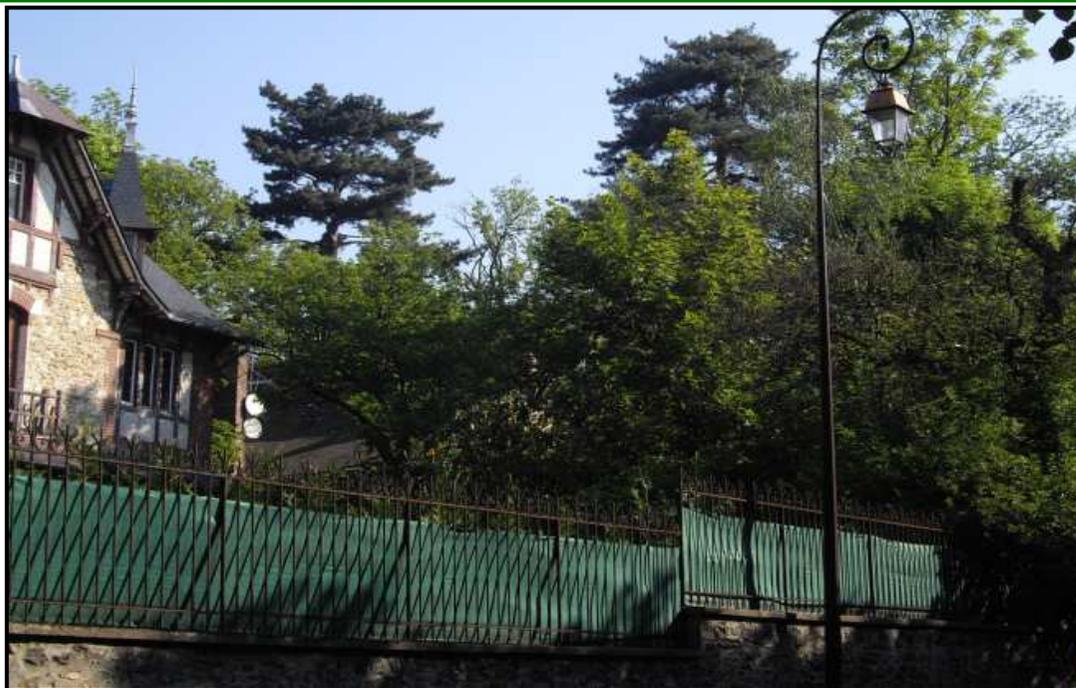
Parcelle	AC 246 ou 247 (peut-être en EBC)
----------	----------------------------------

Adresse	8 Avenue Notre-Dame
---------	---------------------

Nombre d'arbres	2
-----------------	---

Type	Pin
------	-----

Particularités	Tailles très importantes Visibles depuis l'Avenue Charles de Gaulle En recul dans leur parcelle
----------------	---



Sur le plan	60
-------------	----

Parcelle	AC 91
----------	-------

Adresse	52 Avenue Charles de Gaulle
---------	-----------------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Pin
------	-----

Particularités	Arbre relativement isolé Visible depuis l'Avenue Charle de Gaulle En recul dans sa parcelle Taille moyenne Feuillage peu développé
----------------	--



Sur le plan	61
-------------	----

Parcelle	AB 571
----------	--------

Adresse	11 Rue Saint Valéry
---------	---------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Cèdre
------	-------

Particularités	Fait face à la Rue Notre-Dame Dimensions moyennes En recul dans sa parcelle Caché par un boisement
----------------	---



Sur le plan	62
-------------	----

Parcelle	AC 144
----------	--------

Adresse	7 rue de Granges
---------	------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Marronnier
------	------------

Particularités	Borde de l'Avenue Charle de Gaulle Visible du domaine public Taille et volume assez importants Feuillage épais
----------------	---



Sur le plan	63
Parcelle	AB 343
Adresse	A l'intérieur du L.E.P. Turgot
Nombre d'arbres	3
Type	1 Pin / 2 Cèdres
Observations	Tailles importantes Très visible depuis le domaine public Visible depuis l'observance Arbres relativement isolés



Sur le plan	64
Parcelle	AC 62a
Adresse	Château de Dino
Nombre d'arbres	1
Type	Cèdre
Particularités	Taille importante Relativement isolé Situé dans dans la parc du château de Dino Peut-être inscrit dans un EBC (limite floue)



Sur le plan	65
-------------	----

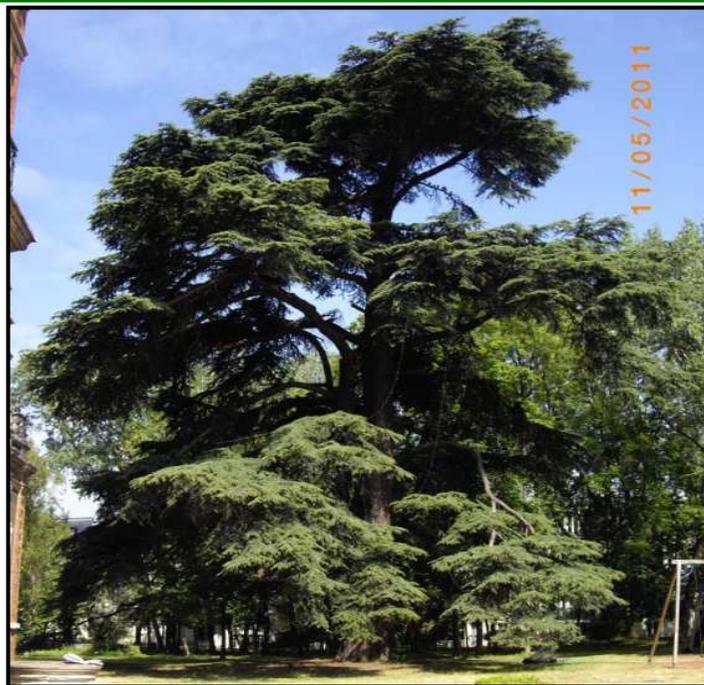
Parcelle	AC 62a
----------	--------

Adresse	Château de Dino
---------	-----------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Cèdre
------	-------

Particularités	L'un des arbres les plus remarquables de la commune Dimension très importantes Feuillage épais Relativement isolé Situé dans dans la parc du château de Dino Peut-être inscrit dans un EBC
----------------	---



Sur le plan	66
-------------	----

Parcelle	AC 58
----------	-------

Adresse	33 Boulevard de l'Orangerie
---------	-----------------------------

Nombre d'arbres	4
-----------------	---

Type	Pins Sylvestres
------	-----------------

Particularités	Arbres de tailles diverses Couleur qui s'oppose aux boisements Visible depuis les rues avoisinantes Visibles depuis certains points panoramiques
----------------	---



Sur le plan	67
-------------	----

Parcelle	AH 149
----------	--------

Adresse	30 Rue de la République
---------	-------------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Cèdre
------	-------

Particularités	Dimensions moyennes Très visible du domaine public Feuillage épais Relativement isolé Borde un axe de circulation assez emprunté Peu d'arbres remarquables dans le secteur
----------------	---



Sur le plan	68
-------------	----

Parcelle	AE 510
----------	--------

Adresse	35 Rue de la République
---------	-------------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Cèdre
------	-------

Particularités	Dimensions moyennes Très visible du domaine public Relativement isolé Borde un axe de circulation assez emprunté Peu d'arbres remarquables dans le secteur
----------------	--



Sur le plan	69
-------------	----

Parcelle	AE 418a
----------	---------

Adresse	45 Rue de la République
---------	-------------------------

Nombre d'arbres	2
-----------------	---

Type	Pin
------	-----

Particularités	Tailles modestes Volumes importants Très visibles du domaine public Bordent un axe de circulation assez emprunté Peu d'arbres remarquables dans le secteur
----------------	--



Sur le plan	70
-------------	----

Parcelle	AE 395
----------	--------

Adresse	44 Rue des Chesneaux
---------	----------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Cèdre
------	-------

Particularités	Feuillage épais Borde un axe de circulation important Taille moyenne Situé dans un secteur disposant de très peu d'arbres remarquables
----------------	---



Sur le plan	71
-------------	----

Parcelle	AE 81
----------	-------

Adresse	50 Rue des Chesneaux
---------	----------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Cèdre
------	-------

Particularités	Taille importante Très visible du domaine public Situé sur un axe de circulation majeure Fait partie des sujets les plus importants du secteur Sud de la ville Situé dans le jardin d'une demeure à caractère historique
----------------	--



Sur le plan	72
-------------	----

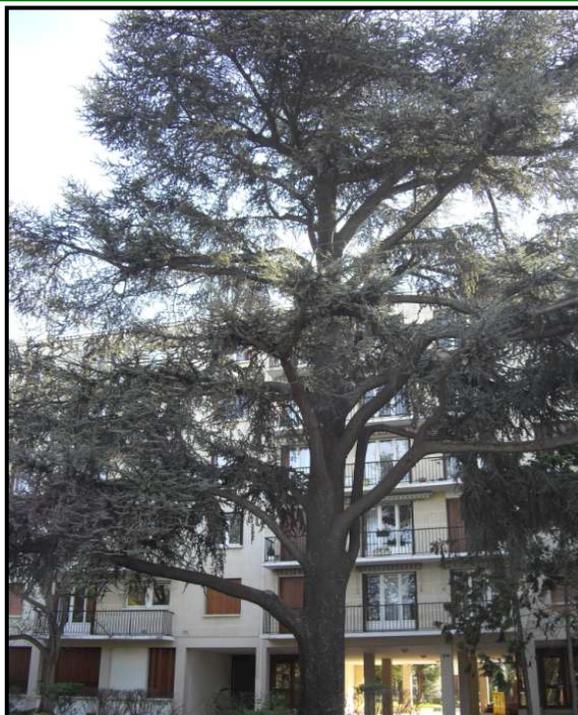
Parcelle	AE 227
----------	--------

Adresse	214/216 Avenue de la Division Leclerc
---------	---------------------------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Cèdre
------	-------

Particularités	Borde l'Avenue de la Division Leclerc Dimensions relativement importantes Apparaît dans un secteur disposant de peu d'arbres remarquables
----------------	---



Sur le plan	73
-------------	----

Parcelle	AE 461
----------	--------

Adresse	96 Rue des Chesneaux 204 Avenue de la Division Leclerc
---------	---

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Cèdre
------	-------

Particularités	Possède une certaine taille Relativement isolé borde l'Avenue de la Division Leclerc Très visible du domaine public Feuillage peu volumineux
----------------	--



Sur le plan	74
-------------	----

Parcelle	AD 412
----------	--------

Adresse	126 Avenue Charles de Gaulle
---------	------------------------------

Nombre d'arbres	1
-----------------	---

Type	Cèdre
------	-------

Particularités	Dimensions importantes Très visible et planté à quelques mètres du square des acacias Peu d'arbres remarquables dans le secteur Tronc divisé en plusieurs ramifications
----------------	---



Sur le plan	75
-------------	----

Parcelle	AE 367-413-414 Arbre = parcelle 413
----------	--

Adresse	93 Avenue Charles de Gaulle 149 Boulevard de Montmorency 161 Boulevard de Montmorency
---------	---

Type	Boisement
------	-----------

Particularités	Boisement relativement epais Couleurs variées Dispose d'un certain volume Borde un des axes de circulation majeur Visible depuis le bas de la rue
----------------	---



Sur le plan	76
-------------	----

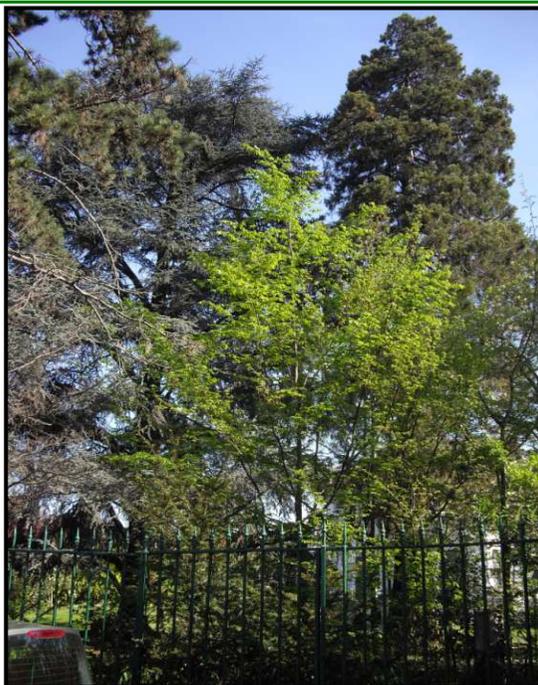
Parcelle	AE 413
----------	--------

Adresse	93 Avenue Charles de Gaulle
---------	-----------------------------

Nombre d'arbres	2
-----------------	---

Type	Cèdre / Séquoia
------	-----------------

Particularités	Tailles importantes Troncs larges Très peu visibles du domaine public Font partie des sujets les plus importants du secteur Sud de la ville
----------------	---



Sur le plan	77
-------------	----

Parcelle	AE 286
----------	--------

Adresse	100 Avenue Charles de Gaulle
---------	------------------------------

Type	Boisement
------	-----------

Particularités	Boisement relativement epais Dispose d'un certain volume Borde un des axes de circulation majeur Visible depuis le bas de la rue
----------------	---



Sur le plan	78
-------------	----

Parcelle	AE 303-304
----------	------------

Adresse	99 Avenue Charles de Gaulle
---------	-----------------------------

Nombre d'arbres	5
-----------------	---

Type	Pin/Platane/Marronnier...
------	---------------------------

Particularités	Arbres isolés Très visibles du domaine public Font face au groupe scolaire Jules Ferry Présents dans un secteur peu arboré
----------------	---



Sur le plan	79
Parcelle	AE 539
Adresse	3bis Rue Lucien Perquel
Nombre d'arbres	1
Type	Platane
Particularités	Dimensions moyennes Très visible du domaine public Relativement isolé Peu d'arbres remarquables dans le secteur



Sur le plan	80
Parcelle	AE 9
Adresse	113 Boulevard de Montmorency
Nombre d'arbres	1
Type	Cèdre
Particularités	Dimensions moyennes Très visible du domaine public Relativement isolé Peu d'arbres remarquables dans le secteur



Sur le plan	81	
Parcelle	AM 14	
Adresse	37 bis Boulevard d'Andilly	
Nombre d'arbres	1	
Type	Séquoïa	
Particularités	Dimensions moyennes	
	Très visible du domaine public Relativement isolé Peu d'arbres remarquables dans le secteur	